



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-87514971\_V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESUS ARMANDO LOPEZ PASPUR
NIT / C.C CLIENTE	87514971
DIRECCIÓN	CL 14 A # 6 E - 27 APTO 204 CO SAN CARLOS
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	San Carlos
CIUDAD	Soacha
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/02/2024
FECHA INFORME	05/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	39 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ ZULUAGA IRENE YANCELI				
NUM.	510 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	19/03/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Soacha	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	25754010203510008901				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN CARLOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	62000	VRxM2	1533.51
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.0709 % - 0.05%				

M. INMOB.	Nº
051-14692	APARTAMENTO 204 DEL BLOQUE D-22

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 14 A # 6 E - 27 APTO 204  
Al inmueble se llega así: Se llega partiendo de la autopista sur en aproximadamente 10 cuadras hacia el occidente.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 94,771,396

VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,771,396

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

  
ANDRES FERNANDO ROMERO  
BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793  
RAA: AVAL-14254793

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 und / PH: 20 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1590 del 08/11/1983 Notaria 23 de Bogotá D.C.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** POT Acuerdo 046 de 2000.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	40.43	AREA	M2	40
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	58.080.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40	AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.43

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 14 A # 6 E - 27 APTO 204 CO SAN CARLOS | San Carlos | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1590, fecha: 08/11/1983, Notaría: 23 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	61
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1985

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 204 DEL BLOQUE D-22	40.43	M2	\$2,344,086.00	100.00%	\$94,771,396.98
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$94,771,396</b>
Valor en letras			Noventa y cuatro millones setecientos setenta y un mil trescientos noventa y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$94,771,396

## 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

**General:** Inmueble ubicado en: CL 14 A # 6 E - 27 APTO 204Al inmueble se llega así: Se llega partiendo de la autopista sur en aproximadamente 10 cuadras hacia el occidente. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: Anotación Nro. 001 HIPOTECA MAYOR EXTENSIÓN, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

**Entorno:** El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1590, Fecha escritura: 08/11/1983, Notaría escritura: 23, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: 62000, Total unidades: 1 und / PH: 20 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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	MISMO CONJUNTO	4	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000		\$		\$	\$2,425,000.00	3213423192
2	B. SAN CARLOS	1	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000		\$		\$	\$2,425,000.00	3142280125
3	MISMO CONJUNTO	5	\$89,990,000	0.97	\$87,290,300		\$		\$	\$2,182,257.50	3214395256
Del inmueble		204		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	39	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
2	39	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
3	39	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,182,257.50
	39 años									
									PROMEDIO	\$2,344,085.83
									DESV. STANDAR	\$140,147.45
									COEF. VARIACION	5.98%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,484,233.28	TOTAL	\$100,437,551.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,203,938.39	TOTAL	\$89,105,228.93
VALOR TOTAL	\$94,771,396.98			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-carlos/soacha/7842073> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-marcos-/soacha/7610068> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-libertador/soacha/10493680>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 14 A # 6 E - 27 APTO 204 CO SAN CARLOS | San Carlos | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5724752

Longitud:-74.2122804

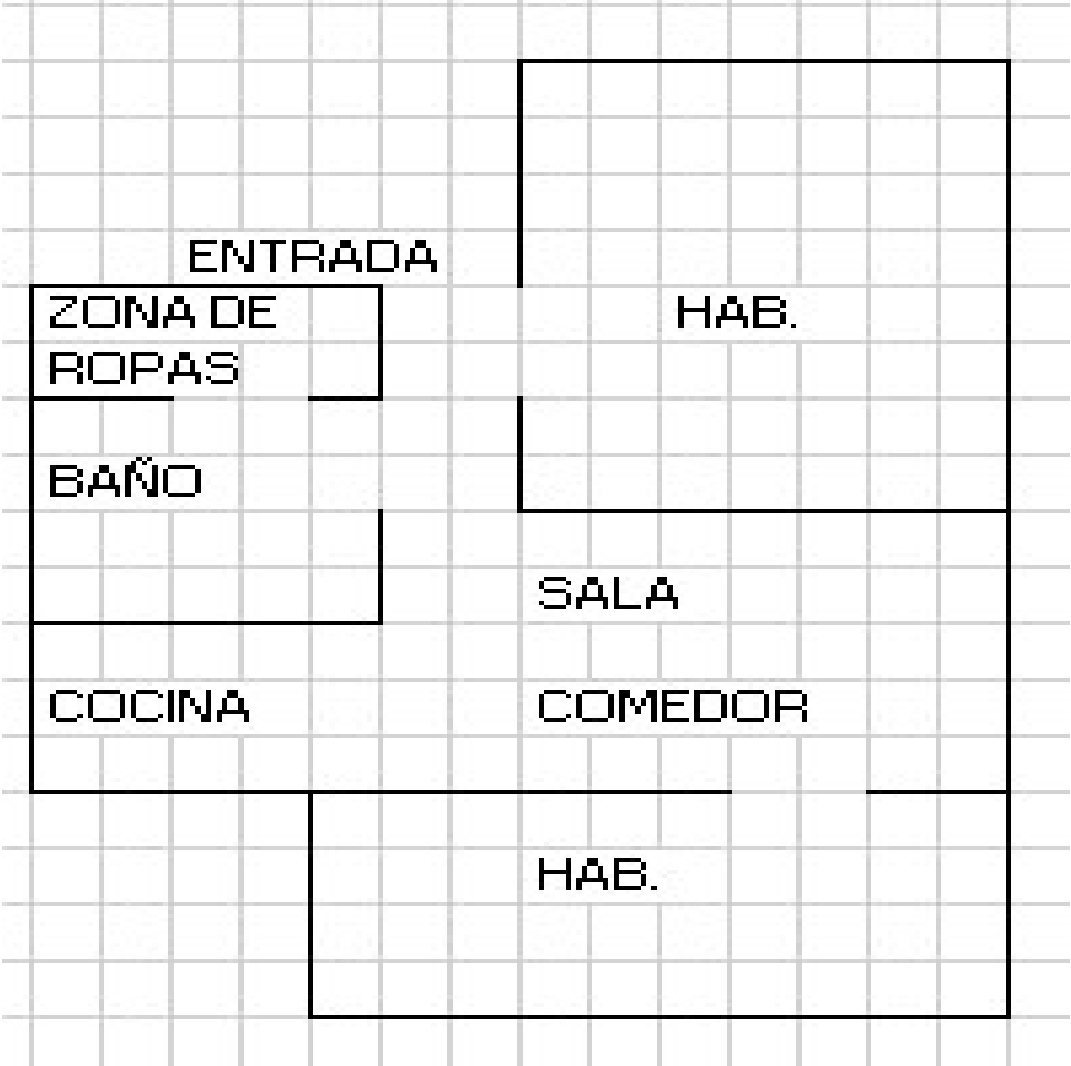
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34´ 20.9094´´

Longitud:74° 12´ 44.208´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



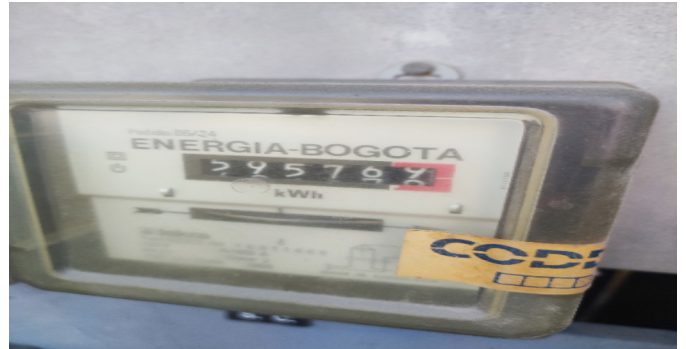
Foto Selfie



Via frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



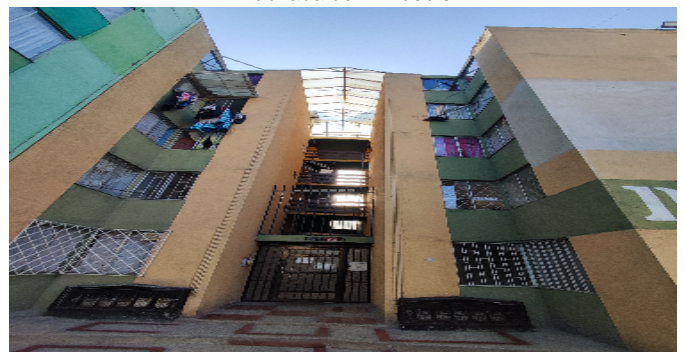
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Puerta de entrada





## FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ





## FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



## 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-87514971\_V2





PIN de Validación: b08c0a7e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **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) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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  
04 Mayo 2018

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b08c0a7e



#### 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

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b08c0a7e



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz, Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la **ERA** Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793

El(la) señor(a) **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**.





PIN de Validación: b08c0a7e



**PIN DE VALIDACIÓN**

b08c0a7e

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-87514971\_V2 M.I.: 051-14692

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240129791888439546

Nro Matrícula: 051-14692

Pagina 1 TURNO: 2024-051-1-9577

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 06:26:16 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 22-11-1983 RADICACIÓN: 83-104645 CON: SIN INFORMACION DE: 14-11-1983

CODIGO CATASTRAL: 257540102000003510901900000008 COD CATASTRAL ANT: 25754010203510008901

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 204 DEL BLOQUE D-22 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAN CARLOS, CON UN AREA PRIVADA DE 40.43 METROS CUADRADOS, COEFICIENTE # 1, DE 0.0709 % Y COEFICIENTE # 2 DE 0.05%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 40 CENTIMETROS CUADRADOS: 4300 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : 0.0709%

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA DE VIVIENDA SAN CARLOS. ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBALA, PARTE POR COMPRA A MARIA JOSEFA CASTELLO VDA DE CAMPUZANO, SEGUN ESCRITURA #847 DEL 27 DE JUNIO DE 1.983, NOTARIA 23 DE BOGOTA. REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-0126286 Y 050-0128166, ESTA HUBO POR COMPRA A TERESA DE JESUS TOBON GAVIRIA, SEGUN ESCRITURA # 513 DEL 2 DE MARZO DE 1.976, NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A SALVADOR CASTELLO PLANDOLIT, SEGUN ESCRITURA #509 DEL 2 DE MARZO DE 1.976, NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO DERECHOS DE CUOTA DE CARLOS CAMPUZANO CORDOBEZ, SOBRE EL LOTE 1 Y SOBRE EL LOTE 2 ADQUIRIO TAMBIEN DERECHOS DE CUOTA DE MARIA JOSEFA CASTELLO DE CAMPUZANO, SEGUN ESCRITURA # 4238 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.973, NOTARIA 20 DE BOGOTA. ESTOS HABIAN ADQUIRIDO DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, POR PERMUTA CELEBRADA CON ROBERTO LOZANO GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA # 3672 DEL 10 DE AGOSTO DE 1.973, DEL LOTE 2. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, CON CARLOS CAMPUZANO GONZALEZ, SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA, DEL 24 DE JULIO DE 1.972. ESTOS ADQUIRIERON ASI: CARLOS CAMPUZANO GONZALEZ, POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA DE JOSE SANTOS FORERO, MARIA CECILIA ALMANZA DE FORERO E ISABEL ALMANZA, SEGUN ESCRITURA # 923 DEL 24 DE FEBRERO DE 1.961, NOTARIA 10 DE BOGOTA. ROBERTO LOZANO GONZALEZ, POR ADJUDICACION EN EL JUICIO EJECUTIVO DE GUSTAVO MORENO, CONTRA VICTOR ALAMANZA, QUIEN HABIA ADQUIRIDO EN COMUN Y PROINDIVISO CON JOSE SANTOS FORERO Y MARIA CECILIA ALAMANZA DE FORERO, LUCIA, ISABEL ALALMANZA POR PARTES IGUALES, POR COMPRA A LUIA MARIA MENDOZA, SEGUN ESCRITURA 264 DEL 29 DE ENERO DE 1.951, NOTARIA 8 DE BOGOTA. CONSTRUCTORA DE VIVIENDA SAN CARLOS LTDA, ADQUIRIO OTRA PARTE A BETY YANNETTE ALAMANZA LOZANO, SEGUN ESCRITURA # 847 DEL 27 DE JUNIO DE 1.983, NOTARIA 23 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-0272532. ESTE HUBO POR COMPRA A ROBERTO LOZANO GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA # 432 DEL 19 DE FEBRERO DE 1.975, NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON CARLOS CAMPUZANO, SEGUN ESCRITURA # 3672 DEL 10 DE AGOSTO DE 1.973, NOTARIA 10 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-0185692. ESTE HUBO POR COMPRA A LUIS MARIA MENDOZA. SEGUN ESCRITURA # 6099 DEL 13 DE DICIEMBRE DE '96, NOTARIA 10 DE BOGOTA. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-726981

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 A # 6 E - 27 APTO 204 CO SAN CARLOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 240129791888439546**

**Nro Matrícula: 051-14692**

Pagina 2 TURNO: 2024-051-1-9577

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 06:26:16 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

051 - 12013

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-06-1983 Radicación: 8356176

Doc: ESCRITURA 847 DEL 27-06-1983 NOTARIA 23 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$857,756,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA SAN CARLOS

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**NIT# 60002963**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-11-1983 Radicación: 83104645

Doc: ESCRITURA 1590 DEL 08-11-1983 NOTARIA 23 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA SAN CARLOS LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 25-07-1985 Radicación: 85-94057

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 05-06-1985 NOTARIA 23 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,167,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA DE VIVIENDA SAN CARLOS LTDA.

**NIT# 60512985**

**A: CHACON BARBOSA DORIS**

**CC# 51550597 X**

**A: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN**

**CC# 79109282 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 25-07-1985 Radicación: 85-94057

Doc: ESCRITURA 1506 DEL 05-06-1985 NOTARIA 23 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,050,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: CHACON BARBOSA DORIS

**X**

DE: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN

**X**

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**NIT# 60002963**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-04-1988 Radicación: 88-53120

Doc: OFICIO 609 DEL 22-03-1988 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CHACON BARBOSA DORIS**

**X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240129791888439546**

**Nro Matrícula: 051-14692**

Pagina 3 TURNO: 2024-051-1-9577

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 06:26:16 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

**A: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-01-1989 Radicación: 3343

Doc: ESCRITURA 2187 DEL 11-10-1988 JUZGADO 11 C.CTO DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CHACON BARBOSA DORIS**

**X**

**A: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 07-03-1990 Radicación: 1990-13194

Doc: OFICIO 0102 DEL 22-01-1990 JUZGADO 5 C CTO DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CHACON BARBOSA DORYS**

**X**

**A: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-10-1992 Radicación: 62712

Doc: OFICIO 1467 DEL 15-07-1992 JUZGADO 5 C.CTO DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: CHACON BARBOSA DORYS**

**X**

**A: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 22-01-2020 Radicación: 2020-051-6-1329

Doc: ESCRITURA 4788 DEL 23-12-2019 NOTARIA TREINTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$1,050,000

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO CEDIO BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

**A: CHACON BARBOSA DORIS**

**CC# 51550597 X**

**A: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN**

**CC# 79109282 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240129791888439546**

**Nro Matrícula: 051-14692**

Pagina 4 TURNO: 2024-051-1-9577

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 06:26:16 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

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 21-05-2020 Radicación: 2020-051-6-6318

Doc: ESCRITURA 510 DEL 19-03-2020 NOTARIA SEGUNDA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$20,000,000

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: CHACON BARBOSA DORIS

CC# 51550597

DE: GUERRERO GUERRERO JOSE GERMAN

CC# 79109282

**A: GOMEZ ZULUAGA IRENE YANCELI**

**CC# 1031125780 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radificación: C2014-31466

Fecha: 28-11-2014

CORREGIDA FECHA ESCRITURA SI VALE ART. 59 LEY 1579/2012 DECRETO 2056/2014 (SOACHA)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: CR2009-OF3763

Fecha: 21-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN 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

Radificación: C2014-4549

Fecha: 13-02-2014

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)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-051-1-9577**

**FECHA: 29-01-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**GUILLERMO TRIANA SERPA**  
**REGISTRADOR SECCIONAL**