



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-88211946

| RESUMEN EJECUTIVO | | | | ANTECEDENTES | |
|-------------------|---|-----------|--|------------------|---|
| CLIENTE | CARLOS ARTURO MESA LEON | | | FECHA VISITA | 29/05/2024 |
| NIT / C.C CLIENTE | 88211946 | | | FECHA INFORME | 30/05/2024 |
| DIRECCIÓN | CERTIFICADO NOMENCLATURA: CL 13 B # 12 15E APTO 202 BLOQUE D5 APARTAMENTO 202 | | | DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR | Urbano | Estrato 2 | | EDAD (AÑOS) | 40 años |
| BARRIO | San Carlos | | | REMODELADO | |
| CIUDAD | Soacha | | | OCCUPANTE | Arrendatario |
| DEPARTAMENTO | Cundinamarca | | | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 | | | USO ACTUAL | Vivienda |
| TIPO AVALUO | valor comercial | | | | |
| VALUADOR | ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA | | | | |
| IDENTIFICACIÓN | 14254793 | | | | |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-------|--------------|
| PROPIETARIO | GAMEZ FETIVA KELLY NADECH | | | |
| NUM. ESCRITURA | 2675 Escritura De Notaria | NOTARIA | 1 | FECHA |
| ESCRITURA | Propiedad | | | 10/08/2021 |
| CIUDAD ESCRITURA | Soacha | | DEPTO | Cundinamarca |
| CEDULA CATASTRAL | S/I. | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | S/I. | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL SAN CARLOS | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 0.0709 % | | | |

| M. INMOB. | N° |
|-----------|--------|
| 051-14350 | AP 202 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 13 B # 12 15E
 Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la autopista sur, vía principal del sector.
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.
NOTA: EN INSPECCIÓN FÍSICA SE ENCUENTRA LA SIGUIENTE NOMENCLATURA ACTUALIZADA CL 13B 12 15 E, SE ADJUNTA CERTIFICACIÓN DE NOMENCLATURA.

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. |

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 96,979,238

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 96,979,238

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura, se recomienda sea protocolizado en la próxima escrituración, para que se actualice el certificado de tradición.

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: Cl 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 | 20 |
| 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 | PESOS | 60.699.000 | |
| | | | | CATASTRAL 2024 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | | UND | VALOR | ÁREAS VALORIZADAS | | UND | VALOR |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 41 | | AREA PRIVADA VALORIZADA | M2 | 40.43 | |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO NOMENCLATURA: CL 13 B # 12 15E APTO 202 BLOQUE D5 APARTAMENTO 202 | 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 | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
| Demanda / interés | Media | | |
| | | | |
| 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 | 0-100 | |

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Estado de construcción | Usada |
| Tipo | VIP Vivienda Interes Prioritario |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| Nº de Pisos | 5 |
| Nº de Sótanos | 0 |
| Vida Util | 100 años |
| Vida Remanente | 60 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | NO |
| Ubicación | Apartamento Exterior |

| | |
|-------------------------|---|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | graniplast |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Año de Construcción | 1984 |

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|--------------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO 202 | 40.43 | M2 | \$2,398,695.00 | 100.00% | \$96,979,238.85 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$96,979,238 |

Valor en letras

Noventa y seis millones novecientos setenta y nueve mil doscientos treinta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$96,979,238

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

General: Inmueble ubicado en: CL 13 B # 12 15E Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la autopista sur, vía principal del sector. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. **NOTA: EN INSPECCIÓN FÍSICA SE ENCUENTRA LA SIGUIENTE NOMENCLATURA ACTUALIZADA CL 13B 12 15 E, SE ADJUNTA CERTIFICACIÓN DE NOMENCLATURA**

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado de acuerdo a escritura pública suministrada.

Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado de acuerdo a escritura pública.

Propiedad horizontal: Escritura: 1590, Fecha escritura: 08/11/1983, Notaría escritura: 23, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C., Administración: 0, Total unidades: 20, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba evictora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Zona comedor: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados normales y en buen estado de conservación.

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 **Lev 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 | 0.99 | \$99,000,000 | | \$ | | \$ | \$2,448,676.73 | 3213423192 |
| 2 | MISMO SECTOR | 3 | \$119,000,000 | 0.92 | \$109,480,000 | | \$ | | \$ | \$2,546,046.51 | 3124688345 |
| 3 | MISMO CONJUNTO | 2 | \$89,900,000 | 0.99 | \$89,001,000 | | \$ | | \$ | \$2,201,360.38 | 3186497707 |
| Del inmueble | | 202 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 40 | 40.43 | 40.43 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,448,676.73 |
| 2 | 40 | 43 | 43 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,546,046.51 |
| 3 | 40 | 40.43 | 40.43 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,201,360.38 |
| | 40 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,398,694.54 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$177,695.80 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 7.41% | |

| | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,576,390.34 | TOTAL | \$104,163,461.36 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,220,998.74 | TOTAL | \$89,794,979.15 |
| VALOR TOTAL | \$96,979,238.85 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-carlos/soacha/7842073>2.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/balcon-real/soacha/7286551>3.-<https://mmvisioninmobiliaria.co/apartamento-venta-san-carlos-soacha-soacha/6479736>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: CL 13 B # 12 15E APTO 202
BLOQUE D5 APARTAMENTO 202 | San Carlos | Soacha |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5718462

Longitude:-74.2127421

COORDENADAS (DMS)

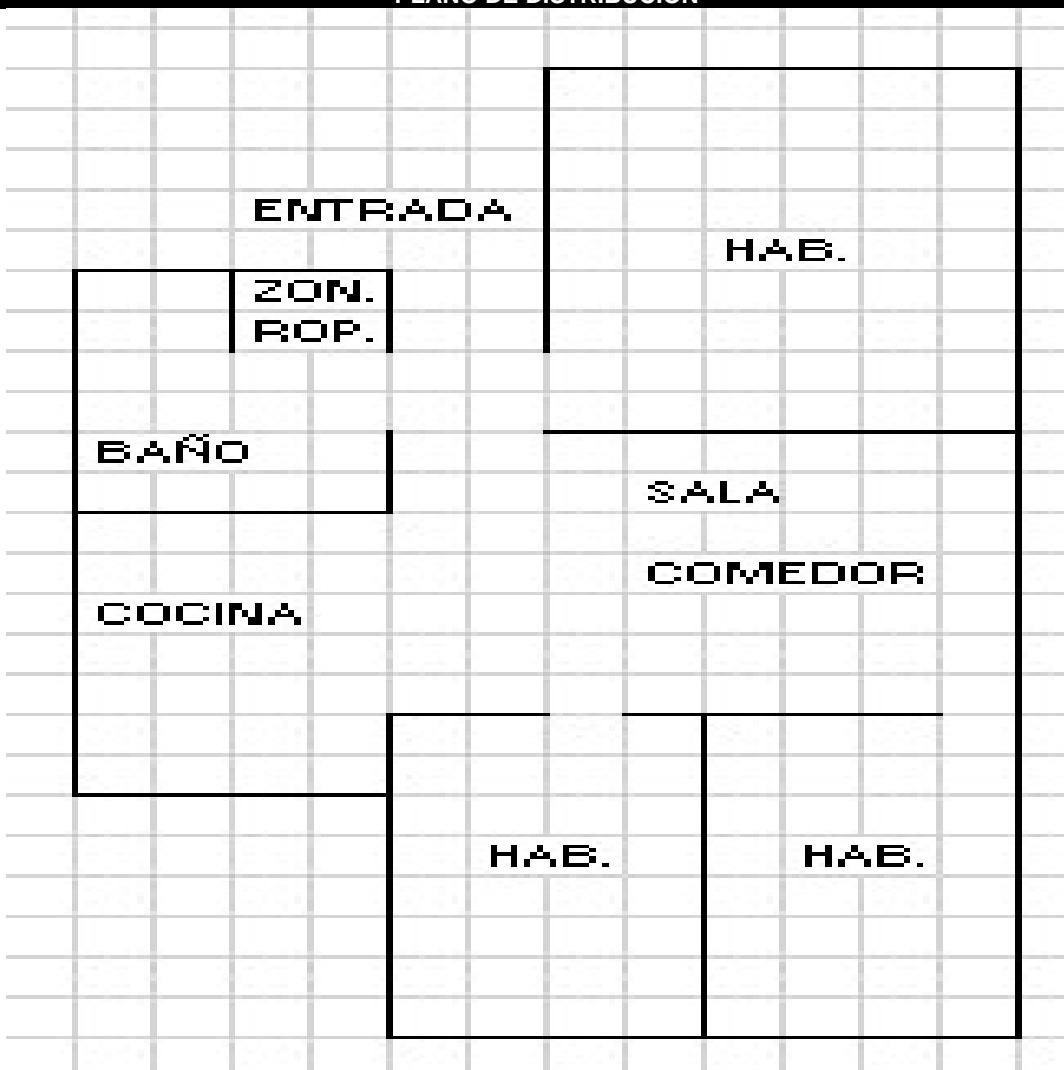
Latitud: 4° 34' 18.645"

Longitude: 74° 12' 45.8712"



Map data ©2024

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General



FOTOS General

Closest 1



Habitación 3



Closest 2



Baño Social 1



Garajes Comunales-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 --- **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 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 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 sufren 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-88211946



PIN de Validación: b1670ac9

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: b1670ac9



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



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 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1670ac9

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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-88211946 M.I.: 051-14350

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador 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: b1670ac9



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



PIN DE VALIDACIÓN

b1670ac9

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 ocho (08) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-88211946 M.I.: 051-14350



**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL**

Radicado: DGC01202405281000080026

Fecha y hora de expedición: 28/05/2024 10:00:08 a. m.

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 DE 1999
Directiva presidencial No. Del 2000, Ley 962 de 2005 (Anti trámites) artículo 6, parágrafo 3.

LA PRESENTE INFORMACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS A LA FECHA Y HORA EN QUE SE GENERA

Número Predial Nacional (NPN): 25754010200002860901900000966

Dirección Oficial (Principal):

Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 13B 12 15 E BQ D5 AP 202

Dirección Anterior:

Dirección Secundaria "S", Incluye "I" y Secundaria en Propiedad Horizontal "H":

"Secundaria" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada, "Incluye" es aquella que está sobre una fachada distinta de la dirección oficial "Secundaria en Propiedad Horizontal" es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada, en condición de PH.

Tipo Dirección

"Según la resolución SSPD - 20211000852195 DEL 22-12-2021 de la Superintendencia DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, se clasifican los siguientes estratos: (1) Bajo-bajo, (2) Bajo, (3) Medio-bajo, (4) Medio, (5) Medio-alto, (6) Alto, (8) El predio es residencial pero no ha sido estratificado, (9) El predio es de uso No residencial (industria, comercio, institución, establecimiento religioso, educativo, de salud u otro.)"

Código Homologado: BCW0024PFLC

Matrícula Inmobiliaria: 051-14350

Estrato: 2

Barrio: SAN CARLOS

Esta certificación es generada en coordinación al Manual de funciones establecido por la Alcaldía Municipal de Soacha, mediante resolución No.2852 del 26 de diciembre de 2007. Acuerdo No.35 del 26 de diciembre de 2012, "Por el cual se derogan los Acuerdos Municipales No. 35 del 21 de diciembre de 1997 y No. 52 del 25 de diciembre de 2000, se implementa un nuevo modelo de Nomenclatura Vial y domiciliaria para el municipio de Soacha y se dictan otras disposiciones".

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 1149/2021 del IGAC.

Daniel Barrera Bustos
Director de Gestión Catastral

Este documento fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999
Directiva presidencial No. Del 2000, LEY 962 de 2005 (Anti trámites) Certificado por la Alcaldía Municipal de Soacha -
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

Documento generado por: Aplicativo Nomenclatura – Dirección de Gestión catastral

www.alcaldiasoacha.gov.co

Palacio Municipal / Calle 13 No. 7-30 Soacha - Cundinamarca / Teléfono: 601-7305500



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240528239495112428

Nro Matrícula: 051-14350

Página 1 TURNO: 2024-051-1-66233

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 03:30:07 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: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO #202 DEL BLOQUE D-5.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 %. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-726981

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 13 B # 6 E - 16 APTO 202 CO SAN CARLOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240528239495112428

Nro Matrícula: 051-14350

Página 2 TURNO: 2024-051-1-66233

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 03:30:07 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 003 Fecha: 18-01-1985 Radicación: 857268

Doc: ESCRITURA 2955 DEL 07-12-1984 NOTARIA 23 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,033,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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# 60512995

A: ACOSTA RODRIGUEZ RAFAEL ANTONIO

CC# 19441026 X

A: CHAPARRO DE ACOSTA AMILIA

CC# 45514406 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-01-1985 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2955 DEL 07-12-1984 NOTARIA 23 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,033,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ACOSTA RODRIGUEZ RAFAEL ANTONIO

X

DE: CHAPARRO DE ACOSTA EMILIA

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

NIT# 60002963

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-09-1994 Radicación: 1994-66123

Doc: OFICIO 943 DEL 25-08-1994 JUZGADO 5 C MPAL DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: CITIBANK COLOMBIA

A: ACOSTA RODRIGUEZ RAFAEL ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-08-1999 Radicación: 1999-56584

Doc: OFICIO 1484 DEL 23-08-1999 JUZGADO 51 C. MPAL DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: CITIBANK COLOMBIA

A: ACOSTA RODRIGUEZ RAFAEL ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-08-1999 Radicación: 1999-56585

Doc: ESCRITURA 1167 DEL 08-03-1994 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: ACOSTA RODRIGUEZ RAFAEL ANTONIO

CC# 19141026



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240528239495112428

Nro Matrícula: 051-14350

Página 4 TURNO: 2024-051-1-66233

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 03:30:07 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: LEON ZABALA MARIA LIGIA

CC# 41618550

A: CARDENAS ORTEGA JOSE GUILLERMO

CC# 19303381 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-03-2024 Radicación: 2024-051-6-4488

Doc: ESCRITURA 2675 DEL 10-08-2021 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$61,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CARDENAS ORTEGA JOSE GUILLERMO

CC# 19303381

A: GAMEZ FETIVA KELLY NADECH

CC# 1125718191 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: CI2002-663 Fecha: 27-05-2002

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE LIGIA PIEDAD CORREGIDO SI VALE ART. 35 DL1250/70 OGF.COR 8&%AB. 16.27.05.2002.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2000-814 Fecha: 28-01-2000

EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO APELLIDO PALENCIA CORREGIDO VALE. ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR3.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-051-1-66233 FECHA: 28-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ZAIDA YOLIMA RIASCOS

REGISTRADORA SECCIONAL (E)