



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-7095280

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VÍCTOR ALFONSO MOSQUERA CUEVAS
NIT / C.C CLIENTE	7095280
DIRECCIÓN	CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 1 36 - 50 _____ KR 2 36 60 APTO. 204 INT. 12
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Mateo
CIUDAD	Soacha
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/08/2024
FECHA INFORME	30/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MOSQUERA CUEVAS ROSEMBER				
NUM.	2031 Escritura De	NOTARIA	72	FECHA	26/03/2014
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	S/I.				
CATASTRAL	S/I.				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/I.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CEREZOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2	1437.3
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.1888%				

M. INMOB.	N°
051-160003	AP 204 INT. 12

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 1 36 - 50  
Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra en frente del centro comercial ventura.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.  
NOTA: En inspección física se encuentra la nomenclatura actualizada KR 1 36 50; se adjunta certificado de nomenclatura.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,401,662

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,401,662

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro.: 6 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 1 36 - 50, adjunto se recomienda protocolizar.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	624
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 9272 del 30/10/2013 Notaria 72 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 CONSTRUIDA	M2	62.11	AREA	M2	56
AREA PRIVADA	M2	55.66	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	117.212.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	55.66

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 1 36 - 50 \_\_\_\_\_ KR 2 36 60 APTO. 204 INT. 12 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9272, fecha: 30/10/2013, Notaría: 72 y ciudad: BOGOTÁ D.C .

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2013

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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 204 INT. 12	55.66	M2	\$2,791,981.00	100.00%	\$155,401,662.46
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$155,401,662</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones cuatrocientos un mil seiscientos sesenta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$155,401,662**

### 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: CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 1 36 - 50 **Al inmueble se llega así:** El conjunto se encuentra en frente del centro comercial ventura. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. **NOTA:** En inspección física se encuentra la nomenclatura actualizada KR 1 36 50; se adjunta certificado de nomenclatura.

**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.: 6 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, los garajes encontrados son de uso comunal, y se asignan por sorteo, de acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** La zona es de uso residencial, cerca a centros comerciales, y vías principales que dan acceso al sector.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 9272, Fecha escritura: 30/10/2013, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$80.000, Total unidades: 624, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble 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 **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	1	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$		\$	\$2,816,205.53	3197085944
2	CONJUNTO CONTIGUO	11	\$181,400,000	0.95	\$172,330,000		\$		\$	\$2,920,847.46	3105673007
3	CONJUNTO CONTIGUO	4	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000		\$		\$	\$2,638,888.89	3146906688
Del inmueble		204		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	62.11	55.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,816,205.53
2	10	59	59	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,920,847.46
3	10	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,638,888.89
	11 años									
									PROMEDIO	\$2,791,980.63
									DESV. STANDAR	\$142,531.73
									COEF. VARIACION	5.11%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,934,512.35	TOTAL	\$163,334,957.62
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,649,448.90	TOTAL	\$147,468,325.74
VALOR TOTAL	\$155,401,662.46			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-venta-soacha-vp1737272-reddeempresariosinmobiliarios> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10916920> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-soacha/7926359>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 1 36 - 50 KR 2  
36 60 APTO. 204 INT. 12 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5864212

Longitud:-74.1966273

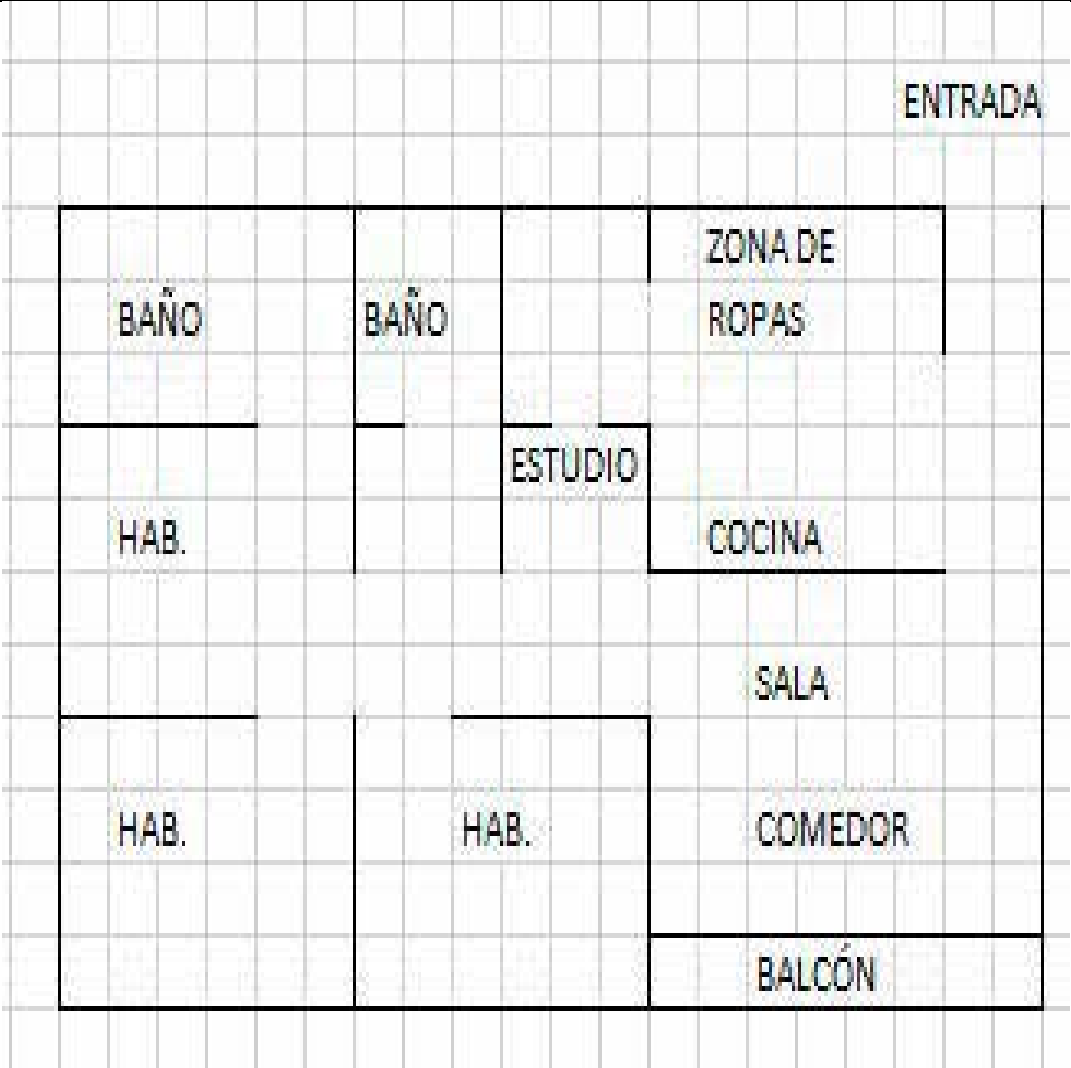
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35´ 11.115´´

Longitud:74° 11´ 47.8572´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



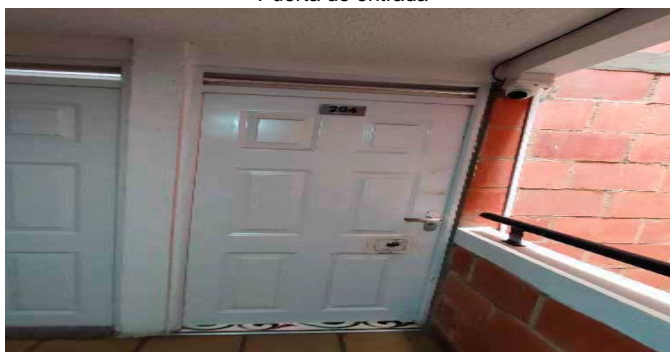
Nomenclatura



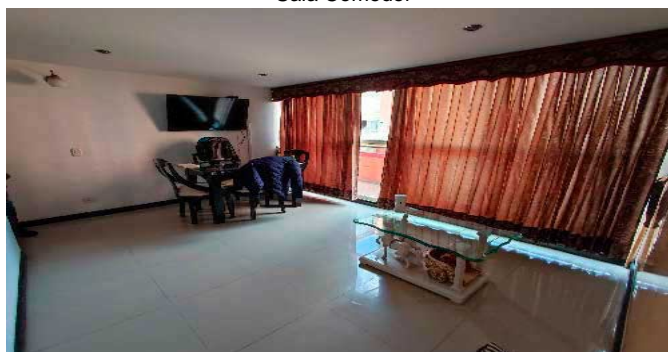
Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



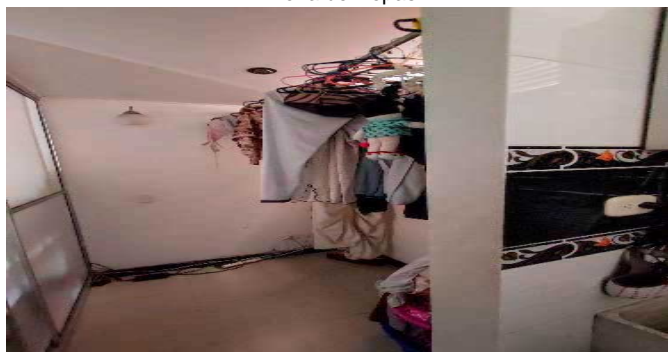
Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Zona de Ropas



Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3





## FOTOS General

Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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:** 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 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-7095280





PIN de Validación: ad840a64



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



## 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 avaluador 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: ad840a64



<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 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: ad840a64



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 INSCRIPCION 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-7095280 M.I.: 051-160003

#### 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: ad840a64



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



## PIN DE VALIDACIÓN

**ad840a64**

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 veinte (20) días del mes de Agosto 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-7095280 M.I.: 051-160003

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL**

**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN**

Radicado: DGC01-2024082610222500001

Fecha expedición: 26/08/2024 10:22:25

La presente información es la contenida en la base de datos a la fecha y hora en que se genera

**Datos Principales**

Número Predial Nacional (NPN) 25754-01-02-00-00-1578-0002-9-12-02-0004

Matrícula Inmobiliaria 051-160003

Barrio CEREZOS KR 4E 36 61

Dirección Principal KR 1 36 50 IN 12 AP 204

Estrato 3

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

Según Anexos de 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, salud u otro).

**Dirección Anterior**

Tipo Dirección

P KR 1 36 50 TO 12 AP 204

**Dirección Secundaria, Incluye y/o Secundaria en Propiedad Horizontal**

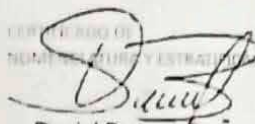
Secundaria (S): es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada.

Incluye (I) es aquella que está sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Secundaria en Propiedad Horizontal (H): es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada, en condición de PH.

No existen direcciones secundarias registradas

CERTIFICADO DE  
NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN

  
Daniel Barrera Bustos  
Director de Gestión Catastral  
Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial

Documento generado por: Aplicativo Nomenclatura - Dirección de Gestión Catastral

Este certificado tiene validez en aplicación de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 527 de 1999, Artículo Ley 962 de 2005 (Anti trámites) y se aplica lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 "Derechos de habeas data" y 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".

Página 1 de 1





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOACHA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-051-1-99271

**Nro Matrícula: 051-160003**

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 08:34:04 am

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 051 SOACHA    DEPTO: CUNDINAMARCA    MUNICIPIO: SOACHA    VEREDA: SOACHA  
FECHA APERTURA: 25/11/2013    RADICACION: 2013-113380 CON: ESCRITURA DE 20/11/2013  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL:  
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA**

**FUNDAMENTOS LEGALES**

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslado Circulo Origen:

Resolución(es) de Circulo Destino:

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR    Matricula Origen: 50S-40650094

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

APT 204 INT 12 CONJ RESD CEREZOS LOTE ETPA II P.H. CON AREA DE TOTAL CONSTRUIDA 62.11 M2 AREA PRIVADA  
CONSTRUIDA 55.66 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1888% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA  
NRO. 9272 DE FECHA 30-10-2013 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579  
DE 2012)

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CEREZOS-FIDUBOGOTA  
S.A. ADQUIRIÓ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A.  
COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO MANZANA C3 Y OTROS FIDUBOGOTA S.A. SEGUN E.P. 4104 DEL 20-06-2013 DE LA  
NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA. CON REGISTRO AL FOLIO 40599859. FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (COMO VOCERA DEL  
PATRIMONIO AUTONOMO MZA C-3 Y OTROS FIDUBOGOTA S.A.) ADQUIRIÓ POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE  
BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE HACIENDA DE TERREROS LTDA., POR E. 2538 DEL 11-12-08 NOTARIA 69 DE BOGOTA  
D.C., ESTA ADQUIRIÓ POR APOORTE DE LOS SOCIOS MARIA LUISA ROCIASCO VDA DE RICAURTE Y OTROS SEGUN ESCRITURA #  
1099 DEL 27 DE MAYO DE 1.959 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO # 6295B DE 1.959. FOLIO (S)  
DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40599558

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 2 # 36 - 60 SOACHA APTO 204 INT 12 CO CEREZOS LT ETAPA II P H

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)**

(En caso de Integración y otros)

051-134352



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOACHA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 051-160003

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 08:34:04 am

"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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 26/06/2013 Radicación 2013-60434 VALOR ACTO: \$ 0  
DOC: ESCRITURA 04104 DEL: 20/06/2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO  
CEREZOS-FIDUBOGOTA S.A. NIT.8300558977 X  
A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 20/11/2013 Radicación 2013-113380 VALOR ACTO: \$ 0  
DOC: ESCRITURA 9272 DEL: 30/10/2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CEREZOS-FIDUBOGOTA  
S.A. NIT.8300558977 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 20/11/2013 Radicación 2013-113388 VALOR ACTO: \$ 0  
DOC: ESCRITURA 10338 DEL: 19/11/2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.  
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - @SC 9272 DEL 30-10-13 R.P.H.EN CUANTO A PROTOCOLIZAR LA  
RES 200 DEL 24-10-13 CON SU CONSTANCIA DE EJECUTORIA Y CITAR LA CEDULA CATASTRAL CORRECTA DEL INMUEBLE  
01-02-1578-0002-000  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CEREZOS-FIDUBOGOTA  
S.A. NIT.8300558977 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 14/04/2014 Radicación 2014-33008 VALOR ACTO: \$ 3.044.872  
DOC: ESCRITURA 2031 DEL: 26/03/2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.  
Se cancela la anotación No. 1  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137  
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CEREZOS-FIDUBOGOTA S.A. NIT  
8300558977 NIT# 8300558977

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 14/04/2014 Radicación 2014-33008 VALOR ACTO: \$ 82.800.000  
DOC: ESCRITURA 2031 DEL: 26/03/2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - V.I.S.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO CEREZOS-FIDUBOGOTA S.A. NIT  
8300558977 NIT# 8300558977  
A: MOSQUERA CUEVAS ROSEMBER CC# 80003247 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 14/04/2014 Radicación 2014-33008 VALOR ACTO: \$ 0  
DOC: ESCRITURA 2031 DEL: 26/03/2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MOSQUERA CUEVAS ROSEMBER CC# 80003247 X  
A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPAÑERA PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE SOACHA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-051-1-99271

Nro Matrícula: 051-160003

Impreso el 26 de Agosto de 2024 a las 08:34:04 am

"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 última página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: CI2013-750 Fecha: 27/11/2013

URBANO CORREGIDO SI VALE LEY 1579 2012 ART 59 OGF CORREC64

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 72698 impreso por: 72698

TURNO: 2024-051-1-99271 FECHA: 26/08/2024

NIS: yrYbGReGa05oj2J7cu0c8eNsfMoWPoApph/JAAPgiLb3qRL2j9JRAg==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SOACHA

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ZAIDA YOLIMA RIASCOS