



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-80146065-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	ANGEL ALBERTO LEON RODRIGUEZ			FECHA VISITA	07/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	80146065			FECHA INFORME	09/12/2024
DIRECCIÓN	TV 15A 40-92			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano			EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	Olivares			REMODELADO	
CIUDAD	Soacha			OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA				
IDENTIFICACIÓN	14254793				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	PEDRAZA RIANO SANDRA PATRICIA - RIANO CLARA ALICIA - RIANO NUBIA MARINA					M. INMOB.	N°
NUM.	296 EscrituraDe	#NOTARIA	58	FECHA	10/02/2023	051-78507	CASA
ESCRITURA	Propiedad						
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca			
ESCRITURA							
CEDULA	257540103000002110014000000000						
CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 007 del 23 de septiembre de 2024, emitida por la curaduría 0 del municipio de Soacha, C						
NOMBRE DEL CO	N/A.						
NUNTO/EDIFICI O							
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			
RACIÓN							

OBSERVACIONES GENERALES	
Inmueble ubicado en: TV 15A 40-92	
Al inmueble se llega así: El inmueble se encuentra cerca al centro de salud los olivos.	
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.	
NOTAS:	
1. El inmueble no posee contador de agua, se encuentra solo la caja, manifiestan las personas que atienden la visita que se están instalando hasta ahora en el sector.	
2. En certificado de tradición y libertad aparece la nomenclatura TV 15A 40 92. En inspección física se encuentra la nomenclatura TV 15A 40 94, se recomienda realizar la respectiva actualización.	
3. El inmueble cuenta con dos unidades habitacionales, su entrada es de manera compartida.	

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 209,960,264

VALOR ASEGURABLE \$ COP 209,960,264

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No
Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. En certificado de tradición y libertad aparece la nomenclatura TV 15A 40 92. En inspección física se encuentra la nomenclatura TV 15A 40 94. Debe aportar certificado de nomenclatura, y de acuerdo a la dirección que registre, se define si se necesita o no segunda visita.

NOMBRES Y FIRMAS	
ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Perito Actuante C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Fecha: 2024-12-09 12:25:00	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio y Servicios - Institucional
Uso Condicionado Según Norma	Comercio y servicios
Uso Prohibido Según Norma	Todos los que no se hayan contemplado anteriormente
Amenaza Riesgo Inundacion	S/I.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	S/I.
Suelos De Proteccion	S/I.
Patrimonio	No

Área Lote	71.40 m2.	Frente	5.95 m2.
Forma	Regular	Fondo	12 m.
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0.49

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No 46 Diciembre 27 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha"
Antejardín	La dimensión transversal o ancho único es de 3.50 m en los frentes de manzana en donde actualmente existan como una condición original reglamentaria y en una proporción superior al 30%.
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3m.
Índice de ocupación	1.00
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	2

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.40
AREA CONSTRUIDA	M2	146.37

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I.
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I.
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.40
AREA PISO 1	M2	66.40
AREA PISO 2	M2	69.97

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71.40
AREA PISO 1	M2	71.40
AREA PISO 2	M2	74.97

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	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	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 15A 40-92

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

Comentarios de estructura  
Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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 de Terreno	TERRENO	71.40	M2	\$1,149,537.00	39.09%	\$82,076,941.80
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	146.37	M2	\$873,699.00	60.91%	\$127,883,322.63
TOTALES					100%	\$209,960,264
Valor en letras			Doscientos nueve millones novecientos sesenta mil doscientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$209,960,264

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

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

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** La zona cuenta con buen amoblamiento urbano y servicios dotacionales cercanos. Las vías están en buen estado, pero no son pavimentadas. - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado.

**Dependencia:** Casa de dos pisos, distribuida internamente de la siguiente manera: Primer piso: Garaje, 2 habitaciones, sala, comedor, baño social, patio interno y zona de ropas. Segundo piso: 3 habitaciones, cocina, zona de ropas, baño social y escalera.

**Acabados:** Inmueble con acabados normales como se muestra en registro fotográfico anexo.

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.

**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.

Firmado electrónicamente en Avalúo. Hash: 1ac7145e82

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B. OLIVARES	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3118877573	72	144	\$1,500,000	\$216,000,000
2	B. OLIVARES	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3182743756	72	152	\$1,100,000	\$167,200,000
3	B. OLIVARES	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3186497707	72	195	\$1,000,000	\$195,000,000
Del inmueble						71.40	146.37		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$78,500,000	\$1,090,278	1.0	1.0	1.00	\$1,090,278
2	\$89,300,000	\$1,240,278	1.0	1.0	1.00	\$1,240,278
3	\$80,500,000	\$1,118,056	1.0	1.0	1.00	\$1,118,056
					PROMEDIO	\$1,149,537.04
					DESV. STANDAR	\$79,801.71
					COEF. VARIACION	6.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,149,537.00	AREA	71.40	TOTAL	\$82,076,941.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	146.37	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$82,076,941.80					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191746694>

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-los-olivos-et-i-soacha-2335027>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-los-ocales-soacha-2482021>

Firmado electrónicamente en Soacha, Cundinamarca, Colombia el 14/05/2024. Hash: 1ac7145e82

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	146.37
Area construida vendible	146.37
Valor M2 construido	\$1,167,422
Valor reposición M2	\$170,875,558
Valor reposición presupuesto M2	\$1,167,422
Fuente	IGAC
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,167,422
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$873,699
Valor adoptado depreciado	\$873,699
Valor total	\$127,883,323

Firmado electrónicamente en AvalSign. Hash: 1ac7145e82

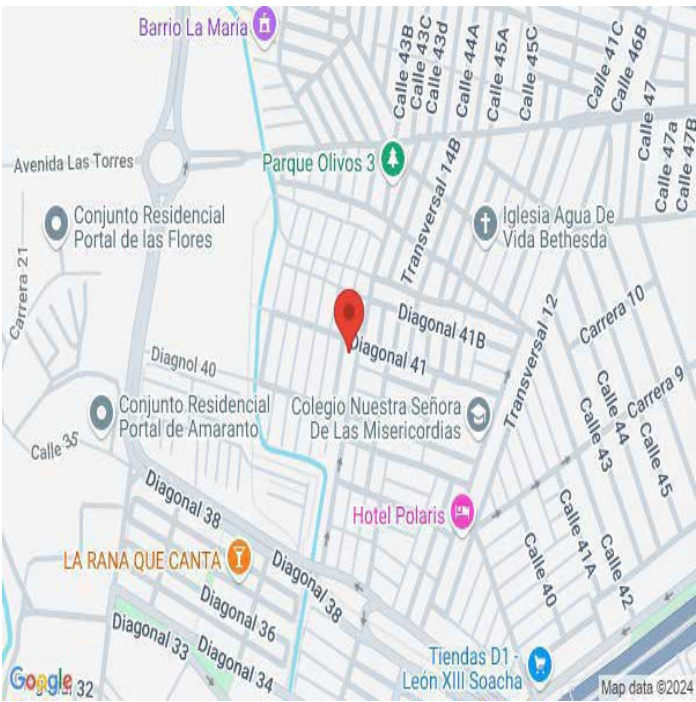
**DIRECCIÓN:**  
TV 15A 40-92 | Olivares | Soacha | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

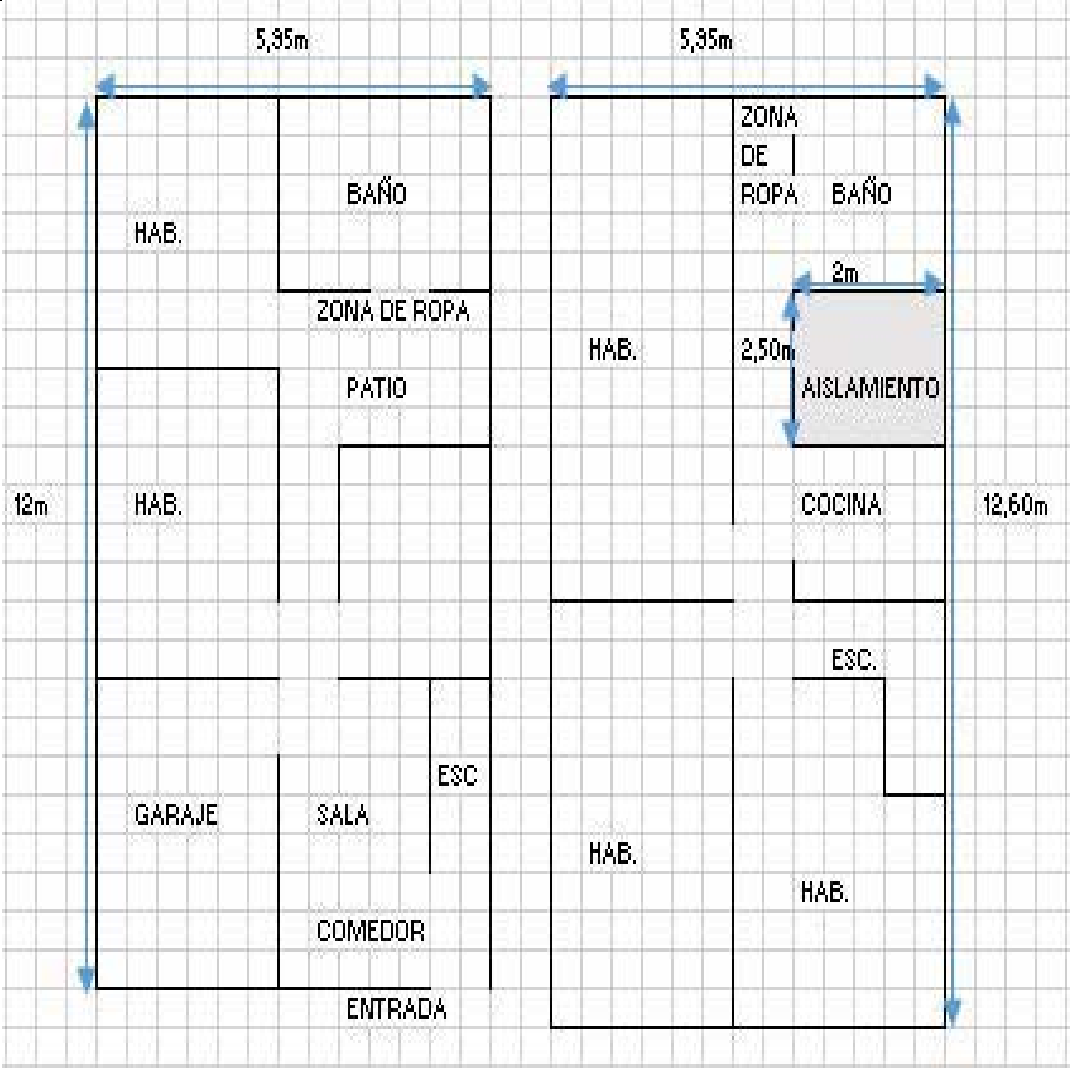
**Latitud:** 4.5945845  
**Longitud:**-74.2012043

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 35´ 40.506´´  
**Longitud:**74° 12´ 4.3344´´



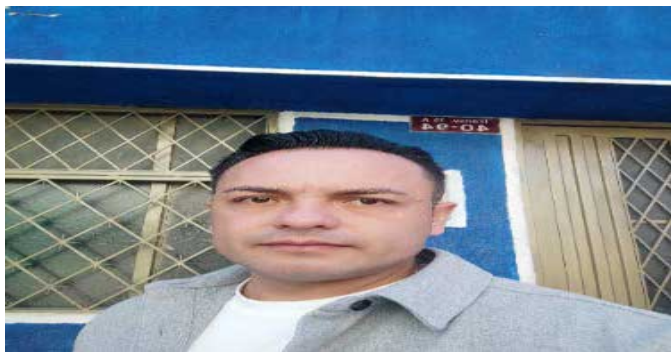
PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



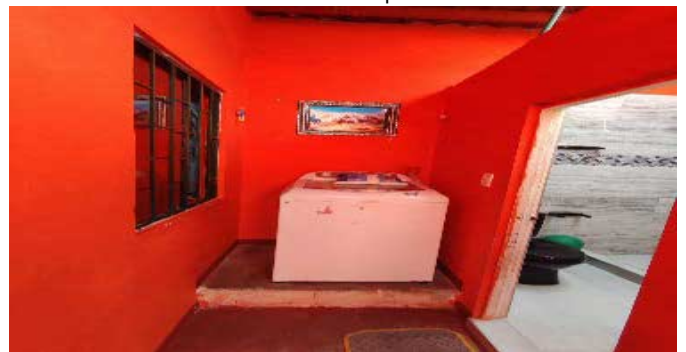
Cocina



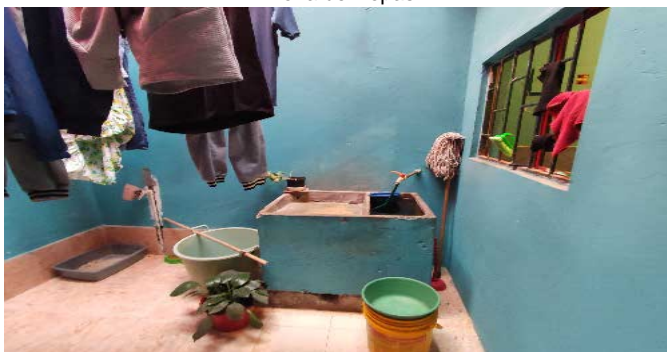
Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



## FOTOS General

Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-80146065-2





PIN de Validación: b79e0b2c



<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: b79e0b2c



## 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: b79e0b2c



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](mailto:superinmobiliariac@gmail.com)

RAA AVALUO: LRCAJA-80146065-2 M.I.: 051-78507

#### 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: b79e0b2c



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b79e0b2c**

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 veintiséis (26) días del mes de Noviembre 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-80146065-2 M.I.: 051-78507



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

Nro Matrícula: 051-78507

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 03:10:45 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 051 SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA  
FECHA APERTURA: 30/01/1997 RADICACIÓN: 1997-4934 CON: ESCRITURA DE 17/12/1996  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL: 2575401030000211001400000000  
COD CATASTRAL ANT: 25754010302110014000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

INFORMACION TRASLADO DE MATRÍCULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslado Circulo Origen:

Resolución(es) de Circulo Destino:

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR Matrícula Origen: 50S-40267894

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 5714 DE FECHA 17-12-96 EN NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA LOTE # 14 MANZANA G CON  
AREA DE 71.40M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84) LOTE JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA DE 2 PISOS SE  
DECLARA CONSTRUCCION MEDIANTE RESOLUCION 007 DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2024. AREA TOTAL CONSTRUIDA A RECONOC  
146.37 M2

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 71 METROS CUADRADOS 4000 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

MINEROS ALIADOS S.A. MINERALIA: ADQUIRIO POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION A POTRERO GRANDE S.A. POR LA ESCRI  
N. 1576 DEL 13-04-1992 NOTARIA 36 DE SANTA FE DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-0142805 - ESTA HUBO POR COMPRA  
A JORGE EDUARDO GRILLO DIAZ Y CIA. LTDA. POR LA ESCRITURA N. 1840 DEL 09-04-1973 NOTARIA 1A. DE BOGOTA.  
RATIFICADA POR LA ESCRITURA 1873 DEL 10-04-1973 NOTARIA 1A. DE BOGOTA. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR APOORTE DE  
GRILLO DIAZ EDUARDO Y GRILLO DIAZ JORGE. POR LA ESCRITURA N. 7066 DEL 25-11-1965 NOTARIA 5A. DE BOGOTA - FOLIO  
(S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S)., 50S-40126873

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: SIN INFORMACION

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) TV. 15 A # 40 - 92

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)  
051-56764

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 21/01/1997 Radicación 1997-4934

Nro Matricula: 051-78507

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 03:10:45 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 última página

DOC: ESCRITURA 5714 DEL 17/12/1996 NOTARIA 36 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 330.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA - LOTE # 14 MANZANA G. AREA 71.40M2  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: RAMINAVA S.A.

A: MORA PANTOJA SEGUNDO CENON CC# 80269915 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 21/01/1997 Radicación 1997-4934  
DOC: ESCRITURA 5714 DEL 17/12/1996 NOTARIA 36 DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO 350 CONSTITUCION - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: MORA PANTOJA SEGUNDO CENON CC# 80269915 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 14/06/2007 Radicación 2007-59079  
DOC: ESCRITURA 1354 DEL 07/06/2007 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA (CUND) VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 2  
ESPECIFICACION: CANCELACION 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: MORA PANTOJA SEGUNDO CENON CC# 80269915 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 14/06/2007 Radicación 2007-59079  
DOC: ESCRITURA 1354 DEL 07/06/2007 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA (CUND) VALOR ACTO: \$ 17.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
E: MORA PANTOJA SEGUNDO CENON CC# 80269915  
RIA/O PARRA ROSA ELENA CC# 39710091 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 02/09/2014 Radicación 2014-78286  
DOC: OFICIO 0981 DEL 11/08/2014 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - REF. N. 2014-0301  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
E: TOVAR CAMACHO ALVARO CC# 19425690  
RIA/O PARRA ROSA ELENA CC# 39710091 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 27/11/2019 Radicación 2019-051-6-21363  
DOC: OFICIO 127 DEL 07/02/2017 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - REF. N. 2014-0301  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
TOVAR CAMACHO ALVARO CC# 19425690  
SALINDO CANO NELSON CC# 79303600  
RIA/O PARRA ROSA ELENA CC# 39710090

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 27/11/2019 Radicación 2019-051-6-21363  
DOC: OFICIO 127 DEL 07/02/2017 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - REMANENTES A  
OR DEL JUZGADO: NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE (JUZGADO DE ORIGEN 11 CIVIL MUNICIPAL  
110014003/120140088200  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)



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

Nro Matricula: 051-78507

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 03:10:45 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 pagina

DE GOMEZ SIERRA GILBERTO  
A: RIANO PARRA ROSA ELENA

CC# 19363654  
CC# 39710091

ANOTACION: Nro: 8 Fecha 12/08/2022 Radicación 2022-051-6-18434  
DOC: OFICIO 344 DEL 08/08/2022 DE PEDUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BOGOTÁ,  
D.C. VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación Nro. 7  
ESPECIFICACION: CANCELACION 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - OFICIO 00244 RAD 2014-0086200  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)  
DE: GOMEZ SIERRA GILBERTO CC# 19363654  
A: RIANO PARRA ROSA ELENA CC# 39710091 X

ANOTACION: Nro: 9 Fecha 25/08/2023 Radicación 2023-051-6-19357  
DOC: ESCRITURA 296 DEL 10/02/2023 NOTARIA CINQUENTA Y OCHO DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$ 135.000.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)  
DE: RIANO PARRA ROSA ELENA CC# 39710091  
A: PEDRAZA RIANO SANDRA PATRICIA CC# 52777454 X 33.33% 33.34%  
A: RIANO CLARA ALICIA CC# 51893259 X 33.33%  
A: RIANO NUBIA MARINA CC# 52304284 X 33.33%

ANOTACION: Nro: 10 Fecha 03/10/2024 Radicación 2024-051-6-18384  
DOC: CERTIFICADO 851040 DEL 24/04/2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO: 6904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA.- SEGUN CERTIFICACION EXPEDIDA POR LA  
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCION GESTION CATASTRAL DE MUNICIPIO DE SOACHA,  
CUNDINAMARCA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)  
DE: RIANO NUBIA MARINA CC# 52304284 X

ANOTACION: Nro: 11 Fecha 30/10/2024 Radicación 2024-051-6-20197  
DOC: ESCRITURA 5079 DEL 17/10/2024 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 50.000.000  
ESPECIFICACION: OTRO: 6911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO.- SE DECLARA CONSTRUCCION  
MEDIANTE RESOLUCION 007 DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2024 AREA TOTAL CONSTRUIDA A RECONOCER 146.37 M2.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, 1-Titular de dominio incompleto)  
A: PEDRAZA RIANO SANDRA PATRICIA CC# 52777454 X  
A: RIANO CLARA ALICIA CC# 51893259 X  
A: RIANO NUBIA MARINA CC# 52304284 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 11

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro.: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2010-17527 Fecha: 11/10/2010 Usuario: 72574  
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 No. corrección: 2 Radicación: C2014-4549 Fecha: 13/02/2014 Usuario: 72574  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNCR) RES. NO. 8589 DE 27-11-2008  
PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro.: 0 No. corrección: 3 Radicación: 2019-051-3-1946 Fecha: 28/06/2019 Usuario: 73784

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

Nro Matrícula: 051-78507

Impreso el 27 de Noviembre de 2024 a las 03:10:45 pm  
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

2019-051-6-69450/2019-051-6-69400 NO IMPRIMO CERTIFICADO SI VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.  
Anotación Nro: 0 No. corrección: 4 Radicación: 2024-051-3-4117 Fecha: 27/11/2024 Usuario: 73784  
SE INCLUYE QUE ES UN CASA SEGUN RESOLUCION 007 DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2024 SI VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 72698 Impreso por: 73784  
TURNO: 2024-051-3-4117 FECHA: 14/11/2024  
NIS: y7y6GRcGa04089q55NOAcq2GxkXhmtQgRSryOrgno=  
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>  
EXPEDIDO EN: SOACHA

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ZAIDA YOLIMA RIASCOS






ARCHIVO: LRCAJA-80146065-2  
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-80146065-2
	Hash documento:	1ac7145e82
	Fecha creación:	2024-12-09 10:55:45

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</p> <p>Documento: 14254793</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 770953</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 152.201.75.147   2024-12-09 12:25:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

