



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



Fecha del avalúo		Fecha de visita	13/12/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	TV 15A 40-92		
Barrio	Olivares		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	PEDRAZA RIAÑO SANDRA PATRICIA - RIAÑO CLARA ALICIA - RIAÑO NUBIA MARINA		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANGEL ALBERTO LEON RODRIGUEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PEDRAZA RIAÑO SANDRA PATRICIA - RIAÑO CLARA ALICIA - RIAÑO NUBIA MARINA** ubicado en la TV 15A 40-92 Olivares, de la ciudad de Soacha.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$209,960,264.43 pesos m/cte (Doscientos nueve millones novecientos sesenta mil doscientos sesenta y cuatro).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

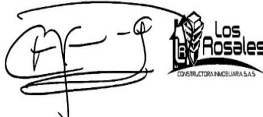
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	71.40	M2	\$1,149,537.00	39.09%	\$82,076,941.80
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	146.37	M2	\$873,699.00	60.91%	\$127,883,322.63
TOTALES					100%	\$209,960,264

Valor en letras
Doscientos nueve millones novecientos sesenta mil doscientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2024-12-13 08:33:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	2,642,935	1,289,237	Valor del avalúo en UVR	209,960,264.00
Proporcional	0	209,960,264	Valor asegurable	209,960,264
% valor proporcional	39.09	60.91	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	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.			
Observación	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			

anexado.

Código	LRCAJA-80146 065-2-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANGEL ALBERTO LEON RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80146065	Teléfono	3174539333
Email	maicolleon2020@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	PEDRAZA RIAÑO SANDRA PATRICIA - RIAÑO CLARA ALICIA - RIAÑO NUBIA MARINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52777454 - 51893259 - 52304284	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 15A 40-92				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	Olivares	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de 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; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA CONSTRUIDA			M2	146.37	
AREA DE TERRENO			M2	71.40	
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 POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			1	71.4	
Indice construcción			2.50	178.5	
Forma Geometrica	Regular	Frente	5.95 m2.		
Fondo	12 m.	Relación frente fondo	0.49		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo No 46 Diciembre 27 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha"
Area Del Lote	71.40 m2.
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio y Servicios - Institucional
Uso Condicionado Norma	Comercio y servicios
Uso Prohibido Norma	Todos los que no se hayan contemplado anteriormente
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Indice DeOcupacion	1.00
Indice DeContruccion	2.50
Antejardin	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%.
AislamientoPosterior	3m.
Aislamiento Lateral	No se exige
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	La densidad será la aplicable de acuerdo a la norma, basada en el área neta urbanizable.
Amenaza Riesgo Inundacion	S/I.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	S/I.
Suelos De Proteccion	S/I.
Patrimonio	No

Observaciones Reglamentación urbanística:

Para el presente informe se liquida su área de construcción registrada en licencia de reconocimiento de construcción, bajo Resolución 007 del 23 de septiembre de 2024, emitida por la Curaduría 0 del municipio de Soacha, Cundinamarca.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
296	EscrituraDePropiedad	10/02/2023	58	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
051-78507	27/11/2024	25754010300000211001 4000000000	CASA	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

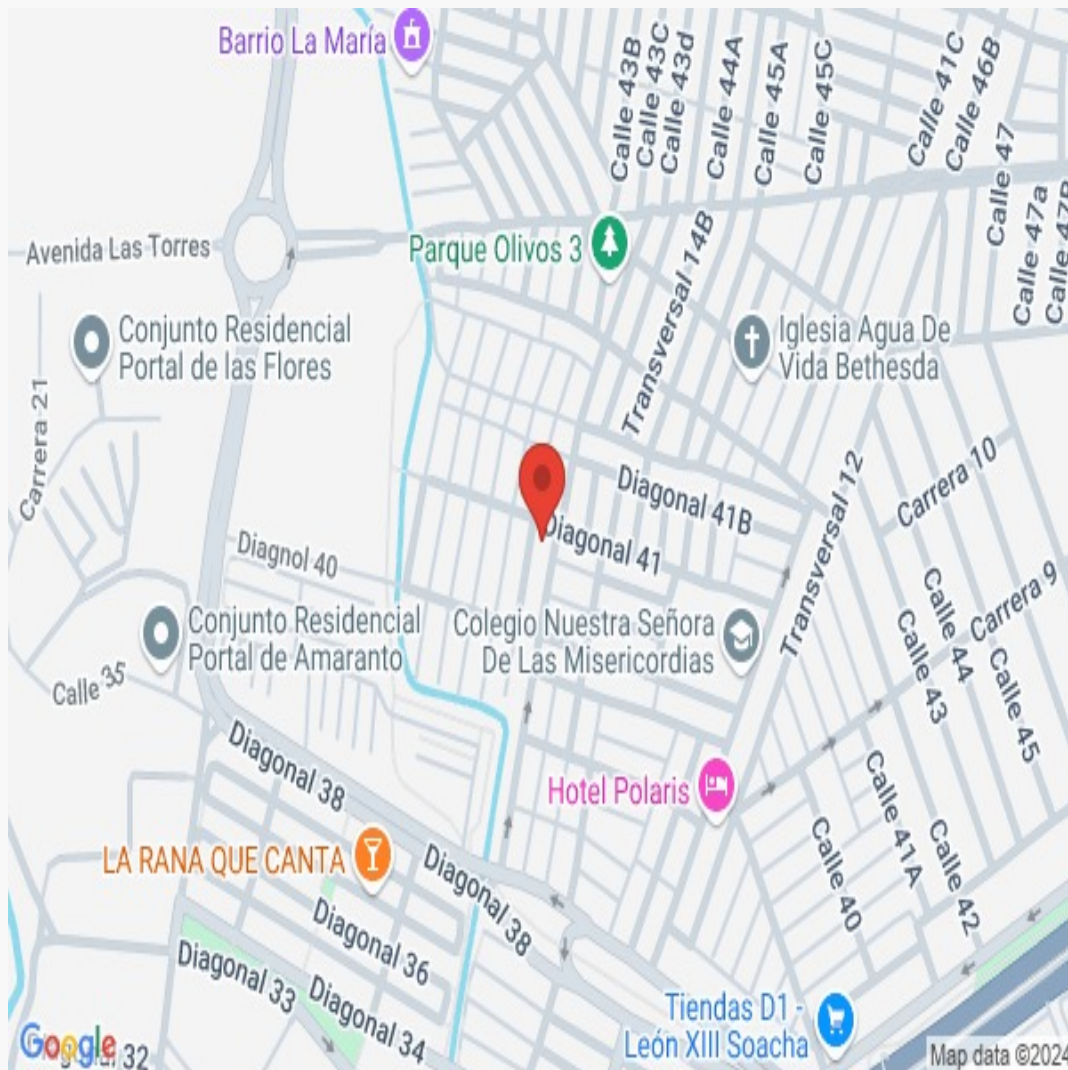
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	15 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución 007 del 23 de septiembre de 2024, emitida por la curaduría 0 del municipio de Soacha, C				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales como se muestra en registro fotográfico anexo.							

Dirección: TV 15A 40-92 | Olivares | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5945845
GEOGRAFICAS : 4° 35' 40.506''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.2012043
GEOGRAFICAS : 74° 12' 4.3344''

Plano

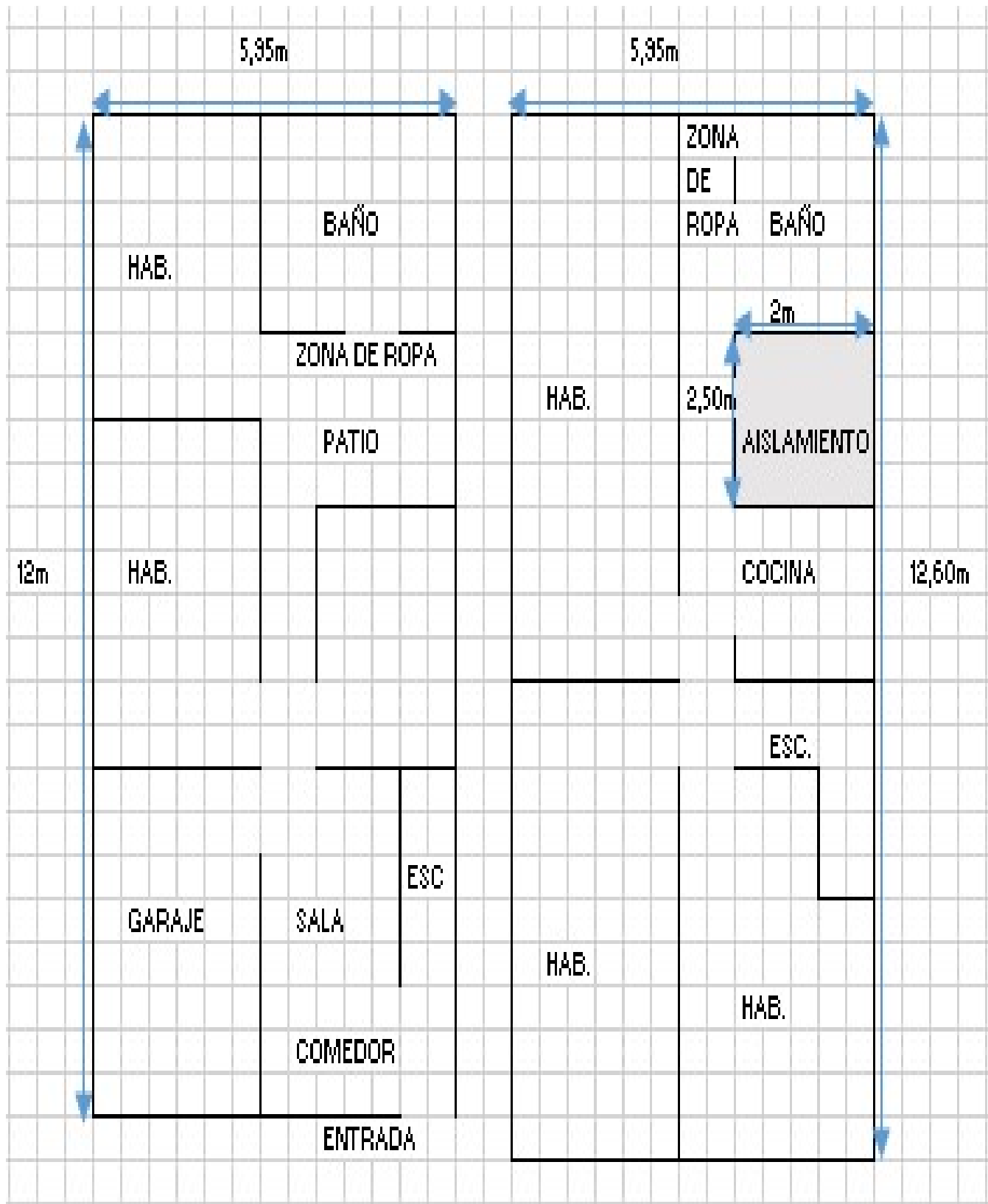


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



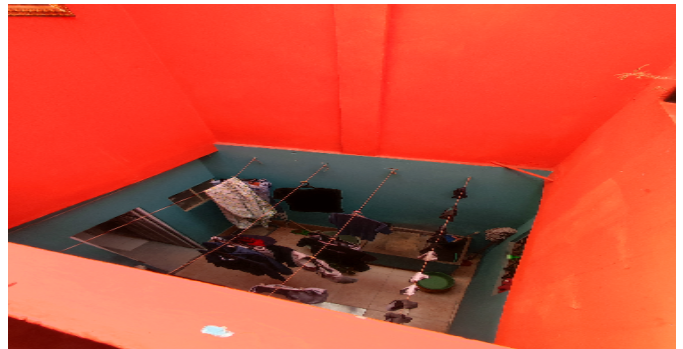
Baño Social 2



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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-V2



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 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

Página 1 de 4



PIN de Validación: b79e0b2c



<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, sustrato, 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


<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

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 de 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-V2 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 RADICACION: 1997-4934 CON: ESCRITURA DE 17/12/1996
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 257540103000002110014000000000
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

CV

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

AVE

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

CAN

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
A: PARRA ROSA ELENA CC# 39710091 X

CV

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
A: PARRA ROSA ELENA CC# 39710091 X

Emb

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)

E: TOVAR CAMACHO ALVARO CC# 19425690
A: SALINDO CANO NELSON CC# 79303600
A: PARRA ROSA ELENA CC# 39710090

Rem

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
POR 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)

Em

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 pagina

DE GOMEZ SIERRA GILBERTO CC# 19363654
A: RIANO PARRA ROSA ELENA CC# 39710091

ANOTACION: Nro: 8 Fecha 12/08/2022 Radicación 2022-051-6-16434
DOC: OFICIO 344 DEL 08/08/2022 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTÁ,
D.C. VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación Nro: 7
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - OFICIO: 00344 RAD: 2014-00682200
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, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RIANO PARRA ROSA ELENA CC# 39710091
A: PEDRAZA RIANO SANDRA PATRICIA CC# 52777454 X 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 : 0904 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, I-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 : 0911 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, I-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: C2010-17627 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. (SNC), 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: 73784 Impreso por: 73784
TURNO: 2024-051-3-4117 FECHA: 14/11/2024
NIS: y7yGReGa0408gq55NOAcq2GkXhmtQgRSryOryno=
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: SOACHA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) ZAIDA YOLIMA RIASCOS