



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1049610324

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	ROBERT DANIEL ROJAS BAYONA	FECHA VISITA	17/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1049610324	FECHA INFORME	21/07/2025
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CL 31 # 1 – 90 BQ 6 CA 2 CL 32 # 2 - 91 CASA 2 BLQUE 6 ETAPA 2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	San Mateo	REMODELADO	
CIUDAD	Soacha	OCCUPANTE	Arrendatario
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	CONTRERAS VARELA LUZ MARINA			
NUM. ESCRITURA	1564 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	75	FECHA
ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CIUDAD ESCRITURA	010207090028			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 3750 DEL 14-11-2002 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO LA ARBOLEDA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	1.3195%			

M. INMOB.	N°
051-95339	CASA 2

## OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la autopista sur, vía de acceso principal al sector.

Distribución del inmueble: Casa de tres pisos. Piso 1: Antejardín, sala, comedor, cocina y baño social. Piso 2: 2 habitaciones. Piso 3: Baño social, zona de ropas, patio, y habitación.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## 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	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 180,579,431

VALOR ASEGURABLE \$ COP 180,579,431

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 007. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CL 31 # 1 – 90 BQ 6 CA 2 se recomienda protocolizar.

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

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-18 12:54:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	280
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
Acuerdo POT 046 de 2000.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.64	AREA	M2	57
AREA PRIVADA	M2	57.26	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	97.284.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	57.26

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CL 31 # 1 – 90 BQ 6 CA 2\_\_\_\_ CL 32 # 2 - 91 CASA 2 BLQUE 6 ETAPA 2 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3750, fecha: 14/11/2002, Notaría: 52 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	77	Año de Construcción	2002
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

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

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 2	57.26	M2	\$3,153,675.00	100.00%	\$180,579,430.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$180,579,431</b>
Valor en letras	Ciento ochenta millones quinientos setenta y nueve mil cuatrocientos treinta y uno Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>				<b>\$180,579,431</b>	

**OFERTA Y DEMANDA**

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**General: NOTA:** En la inspección física realizada al inmueble, se verificó que la nomenclatura actual visible en sitio corresponde a CL 31 # 1 – 90. Esta información difiere de la registrada en algunos documentos previos, por lo cual se recomienda realizar la actualización correspondiente en los registros oficiales y documentos legales. Como soporte de esta observación, se anexa el certificado de nomenclatura expedido por la entidad competente, el cual confirma la dirección oficial vigente del predio.

De igual manera, el conjunto posee otro ingreso o portería con la nomenclatura CL 32 # 1 - 18, se deja registro fotográfico de las mismas como constancia.

**Jurídica: NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 007.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, el conjunto posee garajes de uso comunal, asignados por sorteo a cada unidad residencial, de acuerdo a lo informado en visita.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 3750, Fecha escritura: 14/11/2002, Notaría escritura: 52, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$80.000, Total unidades: 280, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa de tres pisos. Piso 1: Antejardín, sala, comedor, cocina y baño social. Piso 2: 2 habitaciones. Piso 3: Baño social, zona de ropas, patio, y habitación.

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

**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 valuaria 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	3	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000		\$		\$	\$3,069,332.87	3228630574
2	B. SAN MATEO	3	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000		\$		\$	\$3,115,829.45	3145889975
3	B. SAN MATEO	3	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$3,275,862.07	3054175592
	<b>Del inmueble</b>	<b>3</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	61.64	57.26	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,069,332.87
2	21	57.93	57.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,115,829.45
3	21	62	58	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,275,862.07
	<b>23 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,153,674.80
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$108,341.04
									<b>COEF. VARIACION</b>	3.44%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,262,015.83	<b>TOTAL</b>	\$186,783,026.64
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,045,333.76	<b>TOTAL</b>	\$174,375,811.08
VALOR TOTAL	\$180,579,430.50			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-san-mateo-soacha/11112318>

2.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-san-mateo-soacha/10201540>

3.-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-san-mateo-soacha/192361984>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CL 31 # 1 – 90 BQ 6 CA  
 2\_\_\_\_ CL 32 # 2 - 91 CASA 2 BLQUE 6 ETAPA 2 | San Mateo |  
 Soacha | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

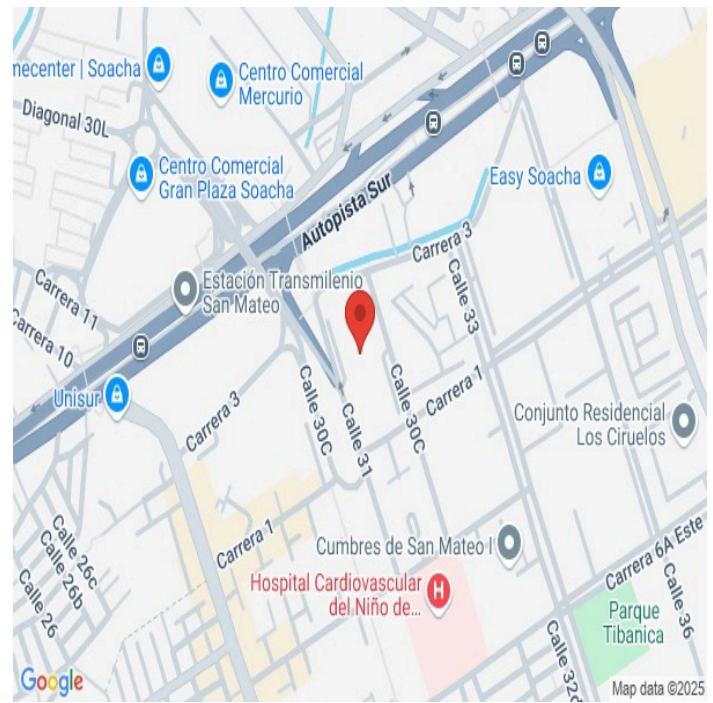
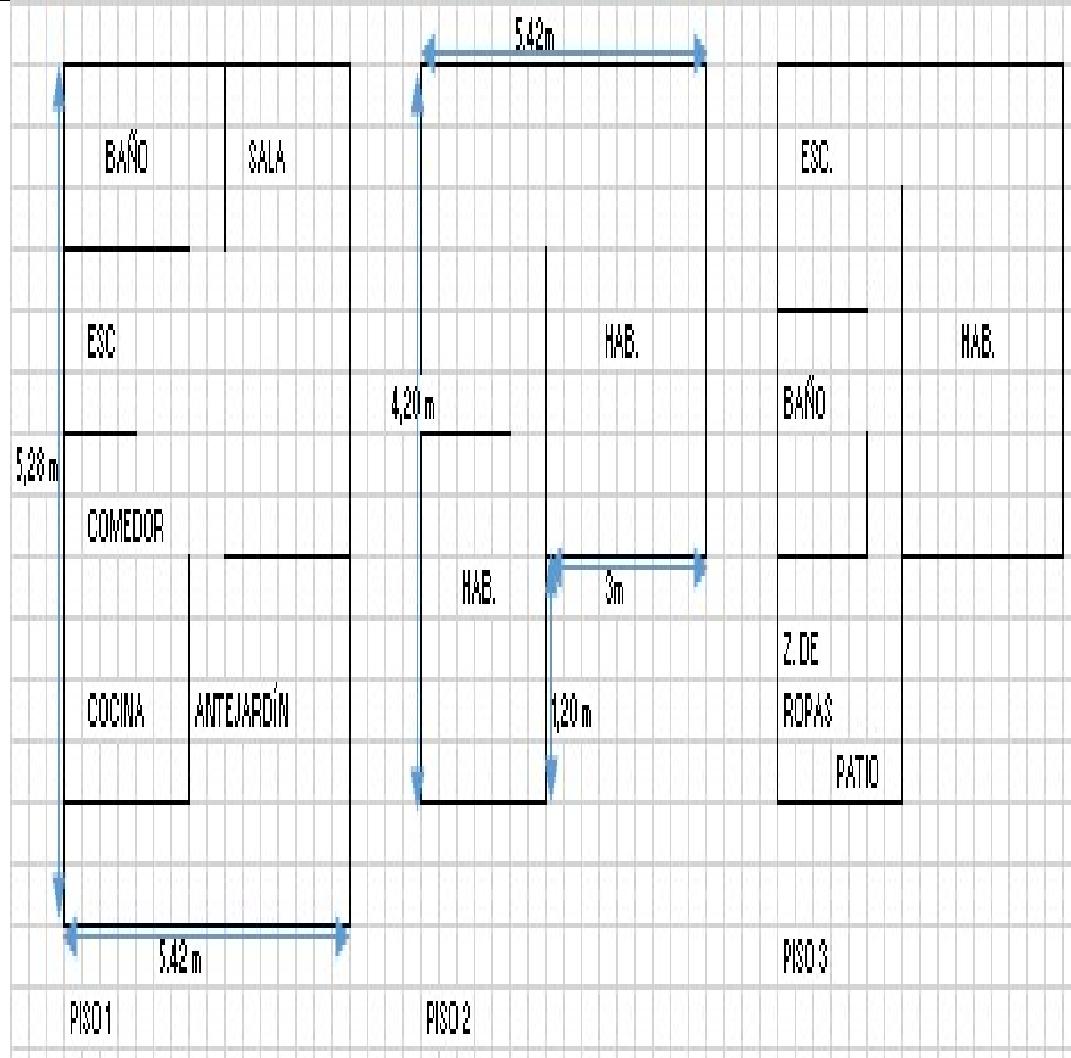
**Latitud:** 4.585595955185982

**Longitud:** -74.20192150125807

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 35' 8.145``

**Longitud:** 74° 12' 6.9186``

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble

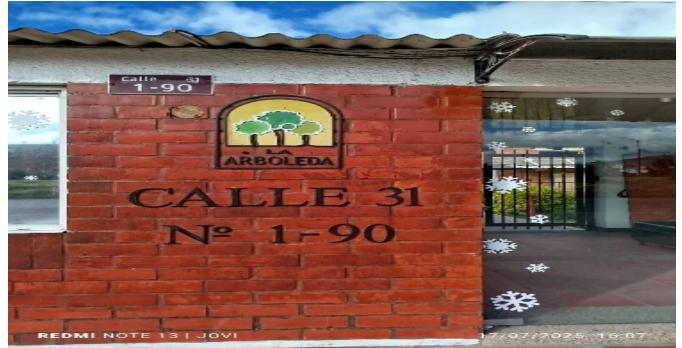


## FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



## FOTOS: General

Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Antejardín



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1049610324



PIN de Validación: b8b50ab3



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 AVAL-14254793, 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

Régimen  
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8b50ab3

**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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria, Fijos 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipo 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 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8b50ab3

<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, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1243 P-57

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



#### PIN DE VALIDACIÓN

b8b50ab3



PIN de Validación: b8b50ab3



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 siete (07) días del mes de Julio del 2025 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-1049610324 M.I.: 051-95339*



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL**  
**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN**

Radicación N°: DGC02 20250717CT5PP

Fecha y hora de expedición: 2025/07/17 15:02

La presente información es la contenida en la base de datos de 1Cero1 S.A.S a la fecha y hora en que se genera

**Datos principales**

Número Predial Nacional (NPN)	257540102000014660901900000082
Matrícula Inmobiliaria	051-95339
Barrio	LA ARBOLEDA
Dirección Principal	CL 31 1 90 BQ 6 CA 2
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**

**SIN DATO**

**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**

Mónica Beatriz Piñeros Ojeda  
Directora de Gestión Catastral

Documento generado por: Servicio 101 - Certificado de 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".





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

Certificado generado con el Pin No: 2506245467116543909

**Nro Matrícula: 051-95339**

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-81521

Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 04:39:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 08-01-2003 RADICACIÓN: 2002-97936 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2002

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3750 de fecha 14-11-2002 en NOTARIA 52 de BOGOTA D.C. CASA 2 BLOQUE 6 ETAPA 2 con area de 57.26MTS2 con coeficiente de 1.3195% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

#### COEFFICIENTE : %

### **COMPLEMENTACION:**

COMPANIA INDUSTRIAL GRANCOLOMBIANA S.A. CINGRA S.A. REALIZO DIVISION MATERIAL POR ESCRITURA 3750 DEL 14-11-2002 NOTARIA 52 DE BOGOTA, Y ADQUIRIO POR COMPRA A HACIENDA DE TERREROS LTDA.SEGUN ESCRITURA 3039 DEL 11-10-99 NOTARIA 5 DE BOGOTA CON REGISTRO AL FOLIO 40307182. ESTE EFECTUO DESENGLOBE ESTE ADQUIRIO POR CESION A TITULO GRATUITO DEL MUNICIPIO DE SOACHA POR ESCRITURA # 5466 DEL 18-09-97- NOTARIA 2 DE BOGOTA, Y CONSTRUCTORA HELICE LTDA ADQUIRIO POR COMPRA A HACIENDA DE TERREROS LTDA POR ESCRITURA 4034 DEL 26-09-97- NOTARIA 5 DE BOGOTA, ESTA ELABORO ACLARACION A LA ESCRITURA 3375 DEL 10-06-97- EN CUANTO AL AREA DESENGLOBADA POR ESCRITURA 6726 DEL 09-10-97- NOTARIA 1 Y FIDUCIA CENTRAL S.A. ADQUIRIO POR CONSTITUCION Y PROYECTOS CAYSA S,A, FIDEICOMISO DE LA PARTE RESTANTE A: HACIENDA DE TERREROS LTDA POR ESCRITURA # 3375 DEL 10-06-97- NOTARIA 1 Y POR LA MISMA ESCRITURA EFECTUARON ENGLOBE Y ACLARACION EN CUANTO AL AREA SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL POR ESCRITURA 4285 DEL 09-10-97- NOTARIA 5, EL MUNICIPIO DE SOACHA ADQUIRIO POR DONACION A CESION A TITULO GRATUITO ,POR ESCRITURA 8687 DEL 19-12-94-NOTARIA 37 DE BOGOTA HACIENDA DE TERREROS LTDA, ELABORO DECLARACIONES DE CONSTRUCCION DEL JUZGADO 10 CIVIL DE FECHA 19-06-59 Y EFECTUO Y HACIENDA DE TERREROS LTDA,ELABORO CONSTITUCION SOCIEDAD POR ESCRITURA 1099 DEL 27-05-59- NOTARIA 9 DE BOGOTA Y REGISTRADO AL FOLIO # 80124/-  
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40410945

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: BII/BAI

- 1) CALLE 31 2-90 CASA 2 BLOQUE 6 ETAPA 2  
2) CL 32 # 2 - 91 CASA 2 BLOQUE 6 ETAPA 2

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA

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

051 - 95573

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-12-2002 Radicación: 2002-97936

Doc: ESCRITURA 3750 DEL 14-11-2002 NOTARIA 52 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGIMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2506245467116543909**

**Nro Matrícula: 051-95339**

Página 3 TURNO: 2025-051-1-81521

Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 04:39:55 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

COMPRADOR DEBE RESTITUIR EL SUBSIDIO EN CASO DE ENAJENAR O ARRENDAR DENTRO DE LOS 5 AÑOS DESDE LA FECHA DE ADJUDICACION CUANDO NO MEDIE PERMISO CON FUNDAMENTO DE FUERZA MAYOR.

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

DE: COMPA/IA INDUSTRIAL GRANCOLOMBIANA S.A. CINGRA S.A.

NIT# 8600285771

A: CONTRERAS VARELA LUZ MARINA

CC# 41759127 X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-09-2004 Radicación: 2004-65586**

Doc: ESCRITURA 1513 DEL 04-08-2004 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$19,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CONTRERAS VARELA LUZ MARINA

CC# 41759127 X

A: FONDO DE EMPLEADOS DE VIVIENDA Y AHORROS ALPINA S.A. "FEVAL LTDA"

NIT# 8600415806

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-09-2004 Radicación: 2004-65586**

Doc: ESCRITURA 1513 DEL 04-08-2004 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CONTRERAS VARELA LUZ MARINA

CC# 41759127

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-12-2024 Radicación: 2024-051-6-24260**

Doc: ESCRITURA 1564 DEL 22-10-2024 NOTARIA SETENTA Y CINCO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$95,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL CONTINUA VIGENTE PATRIMONIO DE FAMILIA.

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

DE: CONTRERAS VARELA LUZ MARINA

CC# 41759127

DE: OLARTE CASTAÑEDA RICARDO

CC# 19437409

A: CONTRERAS VARELA LUZ MARINA

CC# 41759127 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-04-2025 Radicación: 2025-051-6-6810**

Doc: ESCRITURA 858 DEL 10-03-2025 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CONTRERAS VARELA LUZ MARINA

CC# 41759127 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 2506245467116543909

**Nro Matrícula: 051-95339**

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-81521

Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 04:39:55 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2003-5354 Fecha: 23-07-2003

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C20002-2618 Fecha: 10-05-2003

Anotación Nro. 0 Nit corrección: 1 Radicación: C2003-3618 Fecha: 19-03-2003  
EN SECCION DIRECCION CORRECION GLIALE ART 25 BL 1050/70 OCE CORRECC.

EN SECCION DIRECCION CORREGIDA SI VALE ART 35 DL 1250/70 UGF CORREC9  
Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Redacción: C2004-6445 Fecha: 23-09-2004

ANOTACION NÚC. 7 NIT CORRECCION: 1 Radicacion: C2004-6443 Fecha: 23-09-2004  
EN SECCION IDENTIDAD NIT INCLUIDO Y EN PERSONAS RAZON SOCIAL CORREGIDA SI VALEN CON BASE EN LA ESCRITURA 1513 DE 04-08-04  
ART. 35 D.L. 1250/70 OGECOR23

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-051-1-81521 FECHA: 24-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL

#### **REGISTRADOR SECCIONAL**

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

ROBERT DANIEL ROJAS BAYONA | ESPAÑOL



### TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

#### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	PAGO AVALÚO PROCESO CAJA DE HONOR
Nombre del pagador:	ROBERT DANIEL ROJAS BAYONA
Identificación:	1049610324
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO BBVA COLOMBIA S.A.
Transacción CUS:	1627133107
Cód. del pedido:	1224
Id pago:	3356
Ticket:	5463301224

Fecha de pago:

14/07/2025 04:24:56.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-1049610324

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1049610324
	<b>Hash documento:</b>	0da01c9052
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-21 07:41:37

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 702883	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.24.188.64   2025-07-18 12:54:00	

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>

