



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1113518031

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE LUIS PLAZA RIASCOS			FECHA VISITA	29/07/2025
NIT / C.C CLIENTE	1113518031			FECHA INFORME	30/07/2025
DIRECCIÓN	KR 4 A E # 25 I - 48 AP 202			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	40 años
BARRIO	Los Rosales - San Mateo			REMODELADO	
CIUDAD	Soacha			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA				
IDENTIFICACIÓN	14254793				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNANDEZ GONZALEZ SANDRA			
NUM.	533 Escritura De	#NOTARIA	54	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		28/02/2025	
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	2575401020000487090190000057			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 1964 DEL 01-04-1985 NOTARIA 2. DE BOGOTA			
NOMBRE DEL CO	EDIFICIO SAN MATEO TREINTA (30)			
NJUNTO/EDIFICI				
O				
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
RACION				
COEFICIENTE DE	17.78%			
COPIA				
OPROPIEDAD				

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a un costado del parque principal de San Mateo.

Distribución del inmueble: Piso 2: Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, y baño social. Piso 1: Patio interno y zona de ropas.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,224,120

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,224,120

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuario
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-07-29 17:01:00



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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	36
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 No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	43.62	AREA	M2	47

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	45.5	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	43.62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 4 A E # 25 I - 48 AP 202 | Los Rosales - San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1964, fecha: 01/04/1985, Notaría: 2 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	300-400
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	100-200
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1985

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.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 202	43.62	M2	\$2,526,917.00	100.00%	\$110,224,119.54
TOTALES					100%	\$110,224,120
Valor en letras	Ciento diez millones doscientos veinticuatro mil ciento veinte Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.**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: 1964, Fecha escritura: 01/04/1985, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 36, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Apartamento. Piso 2: Sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, y baño social. Piso 1: Patio interno y zona de ropas. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**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	LOS ROSALES SAN MATEO	1	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000		\$		\$	\$2,504,585.05	3042515973
2	LOS ROSALES SAN MATEO	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,375,000.00	3142961050
3	LOS ROSALES SAN MATEO	2	\$170,600,000	0.95	\$162,070,000		\$		\$	\$2,701,166.67	3143593612
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	43.62	43.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,504,585.05
2	40	52	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
3	40	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,701,166.67
	40 años									
									PROMEDIO	\$2,526,917.24
									DESV. STANDAR	\$164,226.12
									COEF. VARIACION	6.50%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,691,143.36	TOTAL	\$117,387,673.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,362,691.12	TOTAL	\$103,060,586.56
VALOR TOTAL		\$110,224,119.54		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/192611752>2-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/192184360>3-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/192592231>

DIRECCIÓN:

KR 4 A E # 25 I - 48 AP 202 | Los Rosales - San Mateo | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

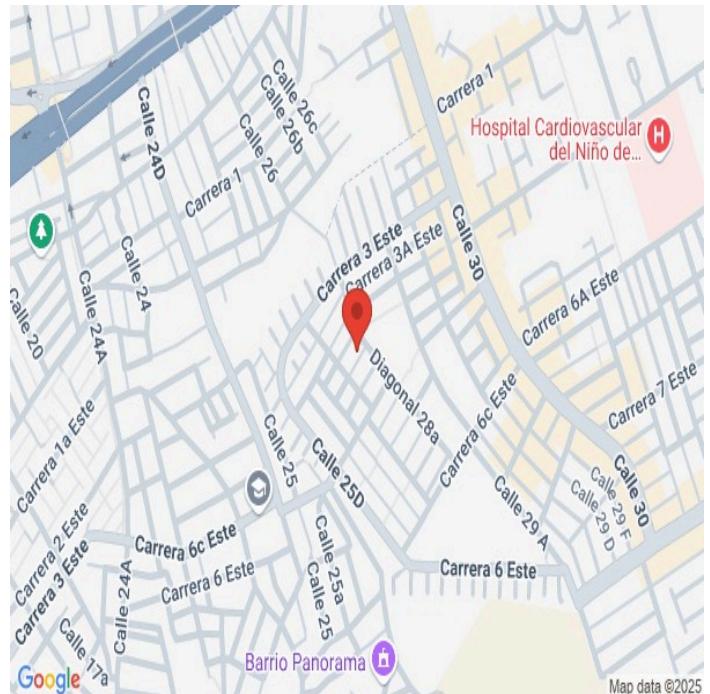
Latitud: 4.580026079831753

Longitud: -74.20605347546311

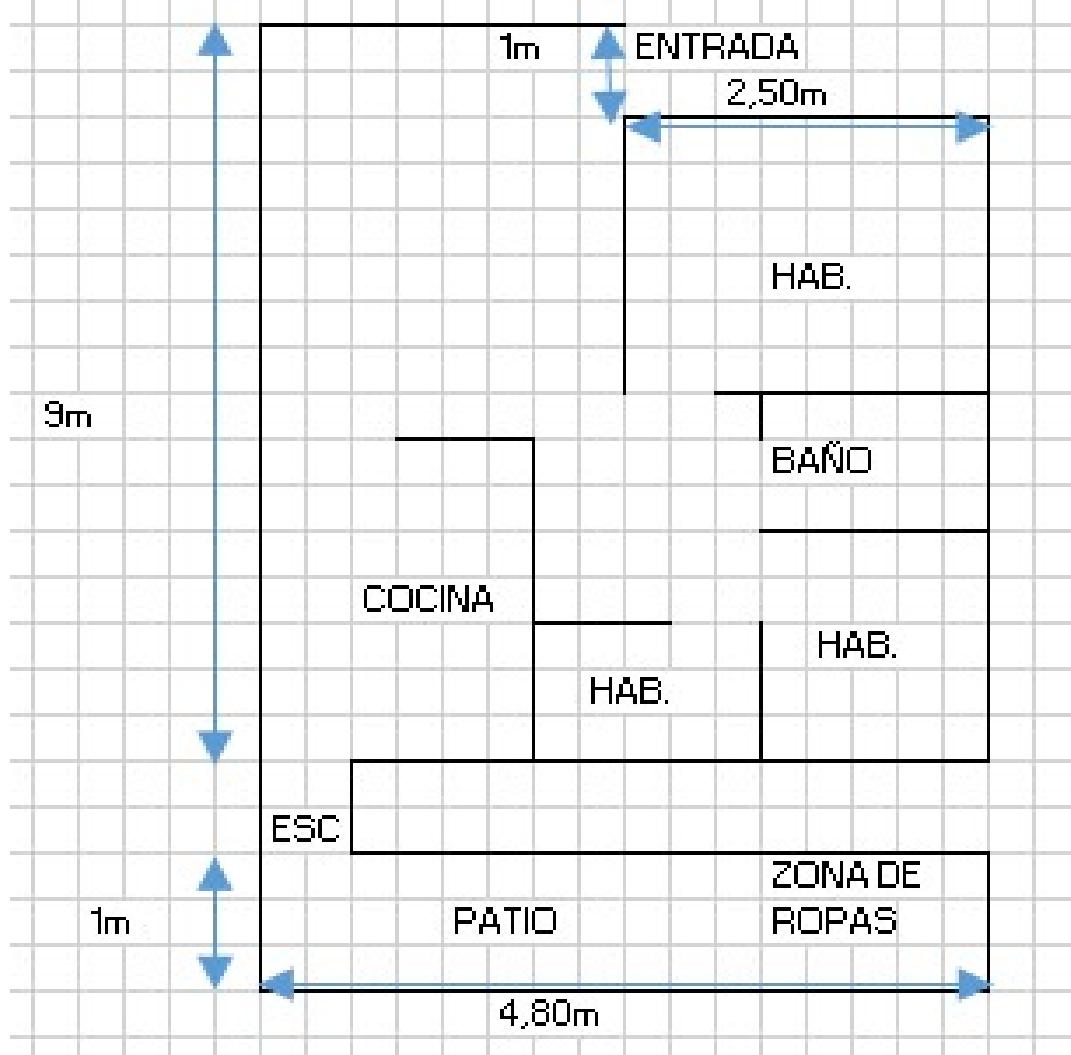
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 34' 48.0936''

Longitude: 74° 12' 21.7902"



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



Nomenclatura



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Escalera común - CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1113518031



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 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, D.C. - MARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1243/5-576

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-1113518031 M.I.: 051-21839



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507299108118520704

Nro Matrícula: 051-21839

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-95366

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:29:40 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 15-05-1985 RADICACIÓN: 85-48324 CON: SIN INFORMACION DE: 18-04-1985

CODIGO CATASTRAL: 257540102000004870901900000057 COD CATASTRAL ANT: 25754010204870057901

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 202. SU AREA PRIVADA APROXIMADA ES DE 43.62 M². SU ALTURA LIBRE VARIABLE ENTRE 2.12 MTS Y 2.30 MTS. LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DEL 17.78%. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA # 1964 DEL 01-04-85 NOTARIA 2. DE BOGOTA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

COMPLEMENTACION CAPITALIZADORA GRANCOLOMBIANA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA QUEHIZO A COMPAIA INDUSTRIAL GRANCOLOMBIANA S.A. CINGRA S.A. SEGUN ESCRITURA 4521 DEL 10-07-84 NOTARIA 7 DE BOGOTA. REGISTRADA EL 10-08-84...ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA CELEBRADA CON INVERSIONES SATURNO LTDA SEGUN ESCRITURA N. 7895 DEL 30 -12-83 NOTARIA 7. DE BOGOTA REGISTRADA EL 13-03-84...INVERSIONES SATURNO INVERSA LTDA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CON LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA ARCO IRIS LTDA SEGUN ESCRITURA N. 2037 DEL 9 DE MAYO DE 1.983 DE LA NOTARIA 7 DE BOGOTA.INSCRITA ALOS FOLIOS DE MATRICULA NOS. 050-0760382 Y 050-0760383..... ESTOS A SU VEZ HABIAN ADQUIRIDO EL DERECHO POR COMPRAVENTA CON LA SOCIEDAD VIVIENDAS Y URBANIZACIONES S.A. SEGUN ESCRITURA B. 7293 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0672617..... ESTA ADQUIRIO JUNTO CON CONSTRUCTORA ARCO IRIS LTDA, POR COMPRA QUE HICIERON A LA SOCIEDAD URBANIZADORA SAN MATEO LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 3886 DEL 6 DE AGOSTO DE 1.982 DE LA NOTARIA 5. DE BOGOTA, REGISTRADA EL FOLIO DE MATRICULA N. 050-0672617..... ESTA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A LA SOCIEDAD PROFOMENTO URBANO LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 3564 DEL 30 DE JUNIO DE 1.977 REGISTRADA AL FOLIO DE MATRICULA N. 050-0408317.... ESTA POR COMPRA QUE HIZO A LA SOCIEDAD HACIENDA DE TERREROS LTDA, SEGUN ESCRITURA. N. 6356 DEL 8 DE OCTUBRE DE 1.976 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13 DEL MISMO MES Y AIO INSCRITA AL FOLIO DE MATRICULA N. 050-0363754... ESTA ADQUIRIO POR APORTE DE MARIA LUISA ROSISCO VDA DE RICAURTE, ANTONIO RICAURTE HERRERA. MATILDE RICAURTE CARRIZOSA, INES RICAURTE DE TAMAYO, LEONOR RICARDO DE PARDO, Y LA SOCIEDAD ENRIQUE LIEVANO E HIJOS LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 1099 DEL 27 DE MAYO DE 1.959 DE LA NOTARIA 9. DE BOGOTA, REGISTRADA EL LIBRO PRIEMRO, PAGINA 259 N. 6295 B...
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): . 50S-876257

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) TRANSVERSAL 2. E 28-44 EDIFICO MULTIFAMILIAR SAN MATEO 30
2) TV 2 ESTE # 28 - 48
3) KR 4 A E # 25 I - 48 AP 202

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507299108118520704

Nro Matrícula: 051-21839

Página 3 TURNO: 2025-051-1-95366

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:29:40 AM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-08-1997 Radicación: 1997-68095

Doc: ESCRITURA 3684 DEL 10-07-1997 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,130,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA LIBERACION EN CUANTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

A: COMPAIA CAPITALIADORA GRAN COLOMBIANA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-10-1999 Radicación: 1999-68954

Doc: ESCRITURA 4304 DEL 23-09-1999 NOTARIA 2 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: COMPAIA DE INVERSIONES DE BOGOTA S.A. - CAPITALIZADORA GRANCOLOMBIANA S.A.

A: PARGA SALGADO CLARA

A: RIVERA RECUERO BERNARDO ENRIQUE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-11-1999 Radicación: 1999-80649

Doc: ESCRITURA 2653 DEL 18-11-1999 NOTARIA 24 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$1,726,500

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%.

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

DE: RIVERA RECUERO BERNARDO ENRIQUE

CC# 9088195

A: PARGA SALGADO CLARA

CC# 41782076 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-11-1999 Radicación: 1999-80651

Doc: ESCRITURA 2654 DEL 18-11-1999 NOTARIA 24 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: PARGA SALGADO CLARA

CC# 41782076

A: LOPEZ ECHEVERRI FREDY

CC# 16449046 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-11-1999 Radicación: 1999-80651

Doc: ESCRITURA 2654 DEL 18-11-1999 NOTARIA 24 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$16,415,365

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ ECHEVERRI FREDY

CC# 16449046 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507299108118520704

Nro Matrícula: 051-21839

Página 5 TURNO: 2025-051-1-95366

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:29:40 AM

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

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

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 16-11-2012 Radicación: 2012-108960

Doc: ESCRITURA 2120 DEL 13-11-2012 NOTARIA SESENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$22,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: TELLEZ LOAIZA VICTOR ALFONSO

CC# 80833818 X

A: TELLEZ FERNANDEZ GABRIEL ANGEL

CC# 19262784

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 10-12-2021 Radicación: 2021-051-6-23201

Doc: CERTIFICADO 733 DEL 13-11-2021 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$22,500,000

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: TELLEZ FERNANDEZ GABRIEL ANGEL

CC# 19262784

A: TELLEZ LOAIZA VICTOR ALFONSO

CC# 80833818

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 10-12-2021 Radicación: 2021-051-6-23204

Doc: ESCRITURA 3060 DEL 26-11-2021 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$60,000,000

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

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

DE: TELLEZ LOAIZA VICTOR ALFONSO

CC# 80833818

A: REALPE GONZALEZ CARLOS IVAN

CC# 1022444274 X

A: SALAZAR GUZMAN JOSE LIBARDO

CC# 1030581384 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 28-03-2025 Radicación: 2025-051-6-5805

Doc: ESCRITURA 533 DEL 28-02-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: REALPE GONZALEZ CARLOS IVAN

CC# 1022444274 X

A: SALAZAR GUZMAN JOSE LIBARDO

CC# 1030581384 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 28-03-2025 Radicación: 2025-051-6-5805

Doc: ESCRITURA 533 DEL 28-02-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$65,000,000

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

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

DE: REALPE GONZALEZ CARLOS IVAN

CC# 1022444274

DE: SALAZAR GUZMAN JOSE LIBARDO

CC# 1030581384



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507299108118520704

Nro Matrícula: 051-21839

Página 6 TURNO: 2025-051-1-95366

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 10:29:40 AM

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

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

A: HERNANDEZ GONZALEZ SANDRA

CC# 26460849 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: TIC-265	Fecha: 24-06-1997
EN SECCION OFICINA DE ORIGEN LO CORREGIDO VALE ART 35.D.L.1250/70			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-17527	Fecha: 11-10-2010
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	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-4549	Fecha: 13-02-2014
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)			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-051-1-95366

FECHA: 29-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL

REGISTRADOR SECCIONAL



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío
al instante!

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

29 de julio de 2025 a las 10:36 a. m.

Referencia

M5359619



ARCHIVO: LRCAJA-1113518031

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1113518031
	Hash documento:	6a8d41c14b
	Fecha creación:	2025-07-30 07:03:21

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 562551	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.68.176.49 2025-07-29 17:01:00	

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>

