



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1014197820

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSÉ ANDRÉS VELÁSQUEZ RUIZ
NIT / C.C CLIENTE	1014197820
DIRECCIÓN	TRANSVERSAL 8 # 9-55 APTO. DOSCIENTOS CINCO (205)-TORRE TRES (3) PROYECTO EL ROCIO-CONDOMINIO BOSQUE NATIVO P.H GARAJE DOSCIENTOS DOS (202)
SECTOR	Urbano
BARRIO	EL ROCIO
CIUDAD	Cajicá
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	1024479541

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/08/2025
FECHA INFORME	29/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO POPULAR S.A			
NUM. ESCRITURA	2118 Escritura De #NOTARIA	30	FECHA	01/08/2017
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Bogotá D.C.			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA CATASTRAL	Cundinamarca			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	0100000001450903900000408			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	PROYECTO EL ROCIO-CONDOMINIO BOSQUE NATIVO P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	267000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.356			

M. INMOB.	N°
176-159195	APTO. DOSCIENTOS CINCO (205)-TORRE TRES (3)
MATRICULA	NRO. GARAJE
176-159061	202

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CRA 6, CALLE 9, TRANS 8

Distribución del inmueble: Apartamento en 2 piso con 2 alcobas, 1 baño social, 1 baño privado, sala, comedor, zona de ropa y garaje cubierto

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 282,991,183

VALOR ASEGURABLE \$ COP 282,991,183

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



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ

Perito Actuante

C.C: 1024479541

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-08-29 12:55:00



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	Apartamento
Total unidades de vivienda	240
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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 16 de 2014 y Acuerdo 04 del 22 de abril de 2025

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.20	AREA	M2	55
AREA PRIVADA	M2	54.64	AVALUO	PESOS	51811000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.97	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	54.64	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.64
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0.97	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.97

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TRANSVERSAL 8 # 9-55 APTO. DOSCIENTOS CINCO (205)-TORRE TRES (3) PROYECTO EL ROCIO-CONDOMINIO BOSQUE NATIVO P.H | GARAJE DOSCIENTOS DOS (202) | EL ROCIO | Cajicá | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1729, fecha: 28/07/2016, Notaría: SEGUNDA y ciudad: CHIA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	0-100
Asistencial	0-100
Estacionamientos	0-100
Áreas verdes	0-100
Zonas recreativas	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	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	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Ladrillo a la vista
Ancho Fachada	
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2016

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	54.64	M2	\$4,721,654.00	91.17%	\$257,991,174.56
Area Privada	GARAJE	10.48	M2	\$2,385,497.00	8.83%	\$25,000,008.56
TOTALES					100%	\$282,991,183

Valor en letras

Doscientos ochenta y dos millones novecientos noventa y un mil ciento ochenta y tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$282,991,183**
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.

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

Entorno: Conjunto cerrado rodeado de otros conjuntos y vivienda independiente, cerca a vía principal del municipio que es la cra 6, donde se encuentra el comercio principal, con restaurantes, supermercados y comercio al detal.

Propiedad horizontal: Escritura: 1729, Fecha escritura: 28/07/2016, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: CHIA, Administración: 267000, Total unidades: 240, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Teatrino: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con los siguientes acabados: pisos laminados en sala, comedor y alcobas, pisos en cerámica en baños, cocina y zona de ropa. Cocina integral con mesón en granito, horno, extractor, estufa a gas y lavaplatos en acero inoxidable, Carpintería en madera para puertas y closets, baños terminados con sanitario, lavamanos con grifería y ducha con divisiones en vidrio. Muros con estuco y pintura.

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	El rocio - Bosque Nativo	1	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,820,000.00	315 8747090
2	El rocio	3	\$318,000,000	0.95	\$302,100,000	1	\$25,000,000		\$	\$5,071,376.28	19935-M5730762
3	El rocio	5	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,410,688.14	301 5579511
4	El rocio Bosque nativo	2	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$25,000,000		\$	\$4,584,553.44	318 4996229
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	54	50	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,820,000.00
2	10	62	54.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,071,376.28
3	10	62	54.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,410,688.14
4	10	60	54.64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,584,553.44
9 años										
								PROMEDIO	\$4,721,654.47	
								DESV. STANDAR	\$287,213.01	
								COEF. VARIACION	6.08%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,008,867.47	TOTAL	\$273,684,518.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,434,441.46	TOTAL	\$242,297,881.13
VALOR TOTAL		\$257,991,174.56		

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cajica-el-rocio-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/20177-M5775352>2-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cajica-chuntrame-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/19935-M5730762>3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cajica-chuntrame-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/20190-M5794674>4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-cajica-centro-2-habitaciones-2-banos-1-garajes/20807-M6017323>

DIRECCIÓN:

TRANSVERSAL 8 # 9-55 APTO. DOSCIENTOS CINCO
 (205)-TORRE TRES (3) PROYECTO EL ROCIO-CONDOMINIO
 BOSQUE NATIVO P.H | GARAJE DOSCIENTOS DOS (202) | EL
 ROCIO | Cajicá | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

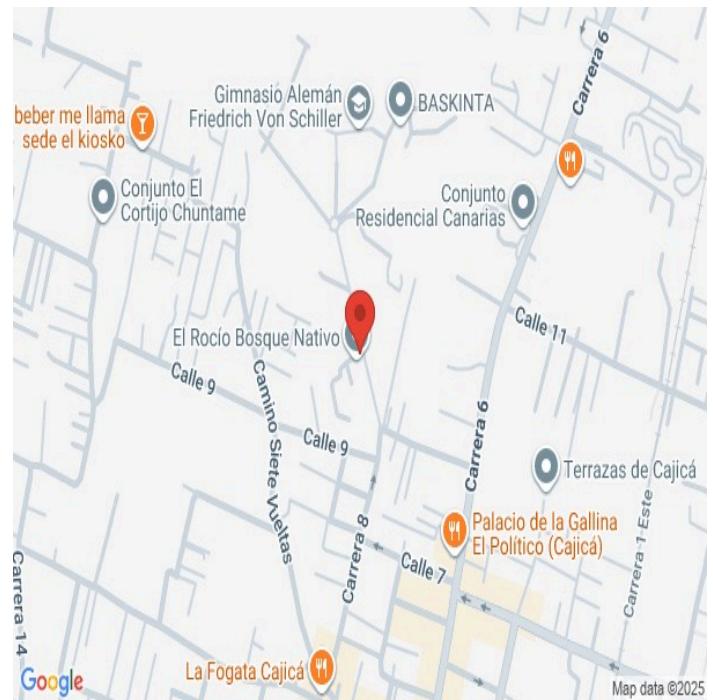
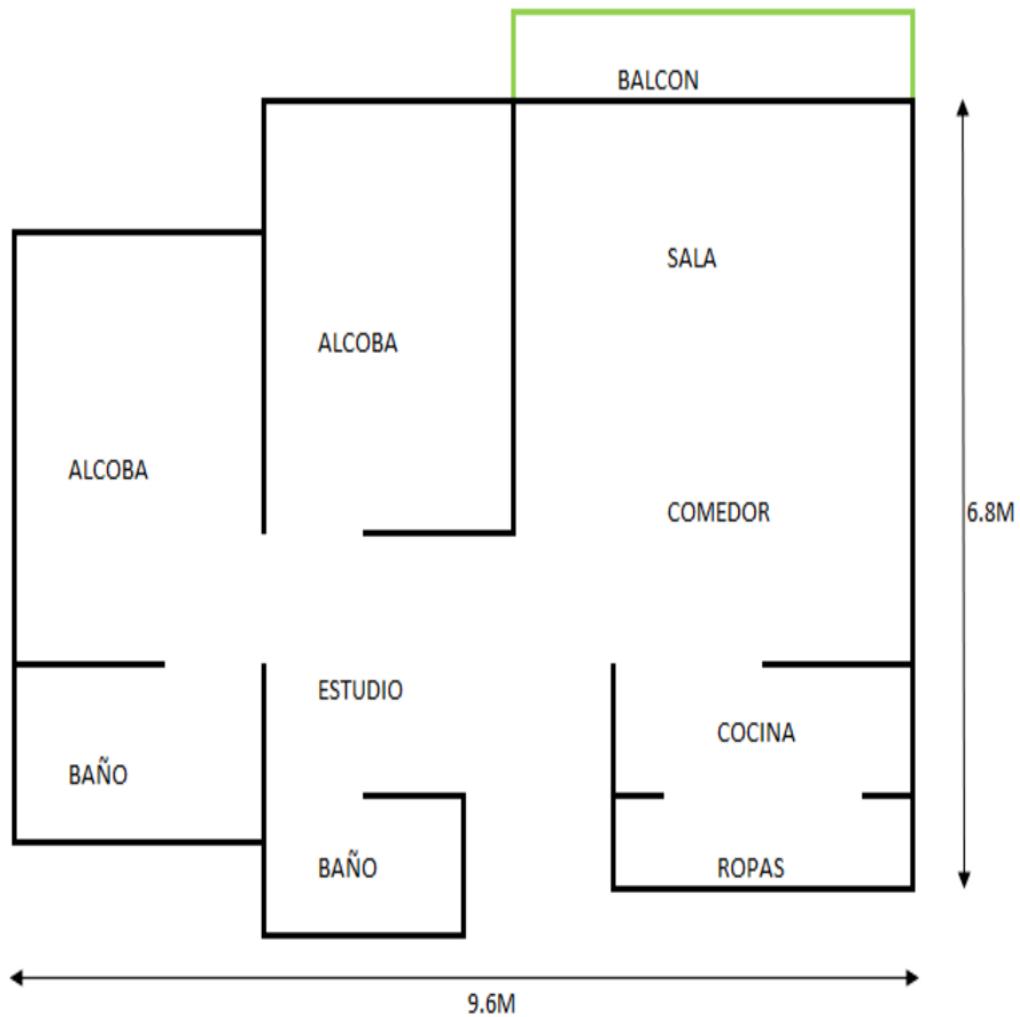
Latitud: 4.925080

Longitud: -74.026713

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 55' 30.288''

Longitud: 74° 1' 36.1668''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



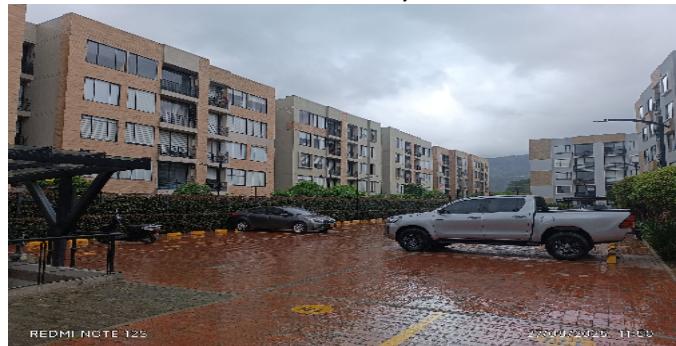
Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS: General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS: General

Hab. 1 o Habitación Principal



Closest hab. Principal



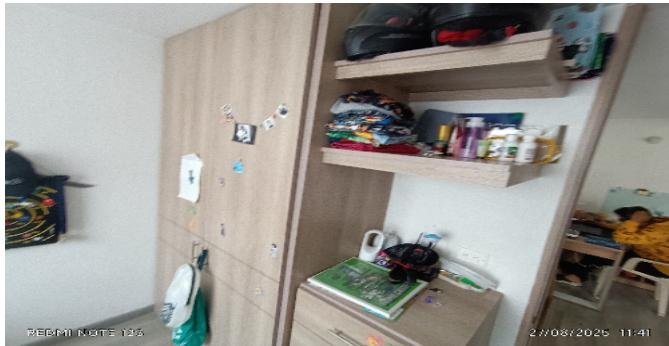
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closest hab. 2



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1014197820



PIN de Validación: a3410a4b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra **Activoy** 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
17 Ago 2021

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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3410a4b

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

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021Régimen
Régimen Académico

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
17 Ago 2021Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a3410a4b



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
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Joyería, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
Régimen Académico



PN de Validación: 20410a2



<https://www.rsa.org.uk>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen Régimen Académico

Categoria 13 Intangibili e immateriali

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

DIRECCIÓN: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnicos Laborales por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a9410a4b



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9410a4b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de *Ministra* con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2021 tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suárez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2507285055118481789

Nro Matrícula: 176-159195

Pagina 1 TURNO: 2025-176-1-101602

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:27:24 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: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CHUNTAME

FECHA APERTURA: 23-09-2016 RADICACIÓN: 2016-12096 CON: ESCRITURA DE: 30-08-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO. DOSCIENTOS CINCO (205)-TORRE TRES (3) CON AREA DE 55.61 M2 DISTRIBUIDOS ASI:54.64 M2 APTO Y 0.97 M2 TERRAZA, AREA TOTAL CONSTRUIDA 61.20 M2 CON COEFICIENTE DE 0.356% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1729 DE FECHA 28-07-2016 EN NOTARIA SEGUNDA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION·

EL PRESENTE INMUEBLE ESTA CONFORMADO POR TRES PORCIONES DE TERRENO A SABER:I.- "GIAGONAL 9 N.9-107 LOTE N.2" MATRICULA 176-12096 CATASTRO: 251260000000000022824000000000.-.- POR ESCRITURA 0189 DEL 28-01-2010 NOTARIA 39 DE BOGOTA, D.C. COMPROVANTE, POR VALOR DE \$ 130,000,000.00 DE: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO & CIA S EN C "INVERCIVILES Y PROFESIONALES", A: CONSTRUCTORA HORIZONTE O & C S A S, REGISTRADA EL 10-03-2010 EN LA MATRICULA 114572.-.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE EL ROCIO" POR ESCRITURA 4358 DEL 17-08-1989 NOTARIA 31 DE BOGOTA APORTE SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 6,000,000.00 DE: OSORIO GIL JORGE, A: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO Y CIA S. EN C. INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES, REGISTRADA EL 01-09-1989 EN LA MATRICULA 176-5422. - CAT. 00-00-0002-0224-000.-II.- "CALLE 8 A N.8-40 LOTE N.3" MATRICULA 176-114573 CATASTRO: 25126000000000002825000000000.-1.- POR ESCRITURA 725 DEL 05-03-2012 NOTARIA 47 DE BOGOTA, D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA HORIZONTE O & C S A S, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EL ROCIO CUYA VOCERA ES ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 805.012-921-0, REGISTRADA EL 23-04-2012 EN LA MATRICULA 114573.-.- POR ESCRITURA 0188 DEL 28-01-2010 NOTARIA 39 DE BOGOTA, D.C. DIVISION MATERIAL DE: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO & CIA S EN C "INVERCIVILES Y PROFESIONALES", REGISTRADA EL 10-03-2010 EN LA MATRICULA 114573.-3.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE EL ROCIO" POR ESCRITURA 4358 DEL 17-08-1989 NOTARIA 31 DE BOGOTA APORTE SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 6,000,000.00 DE: OSORIO GIL JORGE, A: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO Y CIA S. EN C. INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES, REGISTRADA EL 01-09-1989 EN LA MATRICULA 176-5422.-- CAT. 00-00-0002-0224-000.-III.- "DIAGONAL 9 N.9-55 LOTE N.1" MATRICULA 176-116204 CATASTRO: 251260000000000022823000000000.-1.- POR ESCRITURA 725 DEL 05-03-2012 NOTARIA 47 DE BOGOTA, D.C. CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA HORIZONTE O & C S A S, A: PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EL ROCIO CUYA VOCERA ES ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. NIT. 805.012-921-0, REGISTRADA EL 23-04-2012 EN LA MATRICULA 116204.-.- POR ESCRITURA 1878 DEL 23-06-2010 NOTARIA 39 DE BOGOTA, D.C. COMPROVANTE, POR VALOR DE \$ 250,000,000.00 DE: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO & CIA S EN C "INVERCIVILES Y PROFESIONALES", A: CONSTRUCTORA HORIZONTE O & C S A S, REGISTRADA EL 12-08-2010 EN LA MATRICULA 116204.-3.- POR ESCRITURA 0188 DEL 28-01-2010 NOTARIA 39 DE BOGOTA, D.C. DIVISION MATERIAL DE: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO & CIA S EN C "INVERCIVILES Y PROFESIONALES", REGISTRADA EL 10-03-2010 EN LA MATRICULA 114574.-- "LOTE NUMERO 4".4.- ADQUIRIDO EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LOTE EL ROCIO" POR ESCRITURA 4358 DEL 17-08-1989 NOTARIA 31 DE BOGOTA APORTE SOCIEDAD, POR VALOR DE \$ 6,000,000.00 DE: OSORIO GIL JORGE, A: INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES OSORIO Y CIA S. EN C. INVERSIONES CIVILES Y PROFESIONALES, REGISTRADA EL 01-09-1989 EN LA MATRICULA 176-5422.-- CAT. 00-00-0002-0224-000.-

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507285055118481789

Nro Matrícula: 176-159195

Página 4 TURNO: 2025-176-1-101602

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 03:27:24 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-176-1-101602 FECHA: 28-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ZIPAQUIRA - SNR


JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

← Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Fecha
25 de agosto de 2025 a las 02:46 p. m.

Referencia
M9590387



ARCHIVO: LRCAJA-1014197820

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1014197820
	Hash documento:	2197820856
	Fecha creación:	2025-08-29 10:55:04

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ Documento: 1024479541 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 519793	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: ingerika.socha@gmail.com Celular: 3202617851 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.156.187.60 2025-08-29 12:55:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



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

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

