



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	KR 9 ESTE # 36 - 59 APTO 402 INT 3		
Barrio	San Mateo		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	TORRES VILLARRAGA LAURA DANIELA		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ANA HILDA VARGAS RODRIGUEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **TORRES VILLARRAGA LAURA DANIELA** ubicado en la KR 9 ESTE # 36 - 59 APTO 402 INT 3 San Mateo, de la ciudad de Soacha.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$142,546,805 pesos m/cte (Ciento cuarenta y dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 402	49.71	M2	\$2,867,568.00	100.00%	\$142,546,805.28
TOTALES					100%	\$142,546,805

Valor en letras
Ciento cuarenta y dos millones quinientos cuarenta y seis mil ochocientos cinco Pesos Colombianos

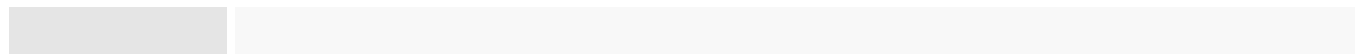
Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-03 23:20:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	142,546,805.28
Proporcional	0	0	Valor asegurable	142,546,805
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-39748143	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ANA HILDA VARGAS RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39748143	Teléfono	3125775514
Email	anitavargas4354@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	TORRES VILLARRAGA LAURA DANIELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1013650204	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 9 ESTE # 36 - 59 APTO 402 INT 3				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAGRANDE IV ETAPA 1 - PROPIEDAD HORIZONTAL				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	San Mateo	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	Si
Observación	Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra a pocas cuadras del Centro Comercial Ventura Terreros. Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, estudio, baño social y 3 habitaciones. Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. NOTA NOMENCLATURA: Durante la inspección física realizada se verificó que la nomenclatura vigente del inmueble corresponde a la KR 9 E 38 59. Se adjunta el certificado oficial de nomenclatura expedido por la autoridad competente. En consecuencia, se recomienda realizar la correspondiente actualización en todos los documentos jurídicos relacionados con el inmueble, a fin de garantizar coherencia y validez registral.				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	402		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO

Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
------------------------------	---

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	49.71	AREA	M2	S/I.
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I.
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.96	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.71

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la din
----------------------------	--

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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: Decreto POT 555 de 2021.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2670	EscrituraDePropiedad	25/10/2023	2	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-113801	16/08/2025	0.26940%	2575401020000157 20901900000091	AP 402
Observación				

Observación	El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	San Mateo es un barrio residencial ubicado en la Comuna 5 del municipio de Soacha, Cundinamarca. Se caracteriza por su infraestructura consolidada, con urbanizaciones de estrato medio, zonas comerciales destacadas como los centros Unisur, Mercurio y Ventura Terreros, y una oferta educativa amplia que incluye instituciones públicas y privadas. El sector cuenta con equipamientos de salud relevantes como el Hospital Cardiovascular del Niño y el Hospital Departamental Luis Carlos Galán. Limita con barrios como Quintanares, Mariscal Sucre y Rincón de Santa Fe, y posee zonas verdes y el Humedal Tibanica, que aportan valor ecológico al entorno. Su conectividad está reforzada por la estación San Mateo de TransMilenio y rutas hacia Bogotá y otras zonas de Soacha.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4697		Fecha escritura	26/11/2008	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	82000	Total unidades	144	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4697, Fecha escritura: 26/11/2008, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 82.000, Total unidades: 144, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celular		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2009	Edad Inmueble	16	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

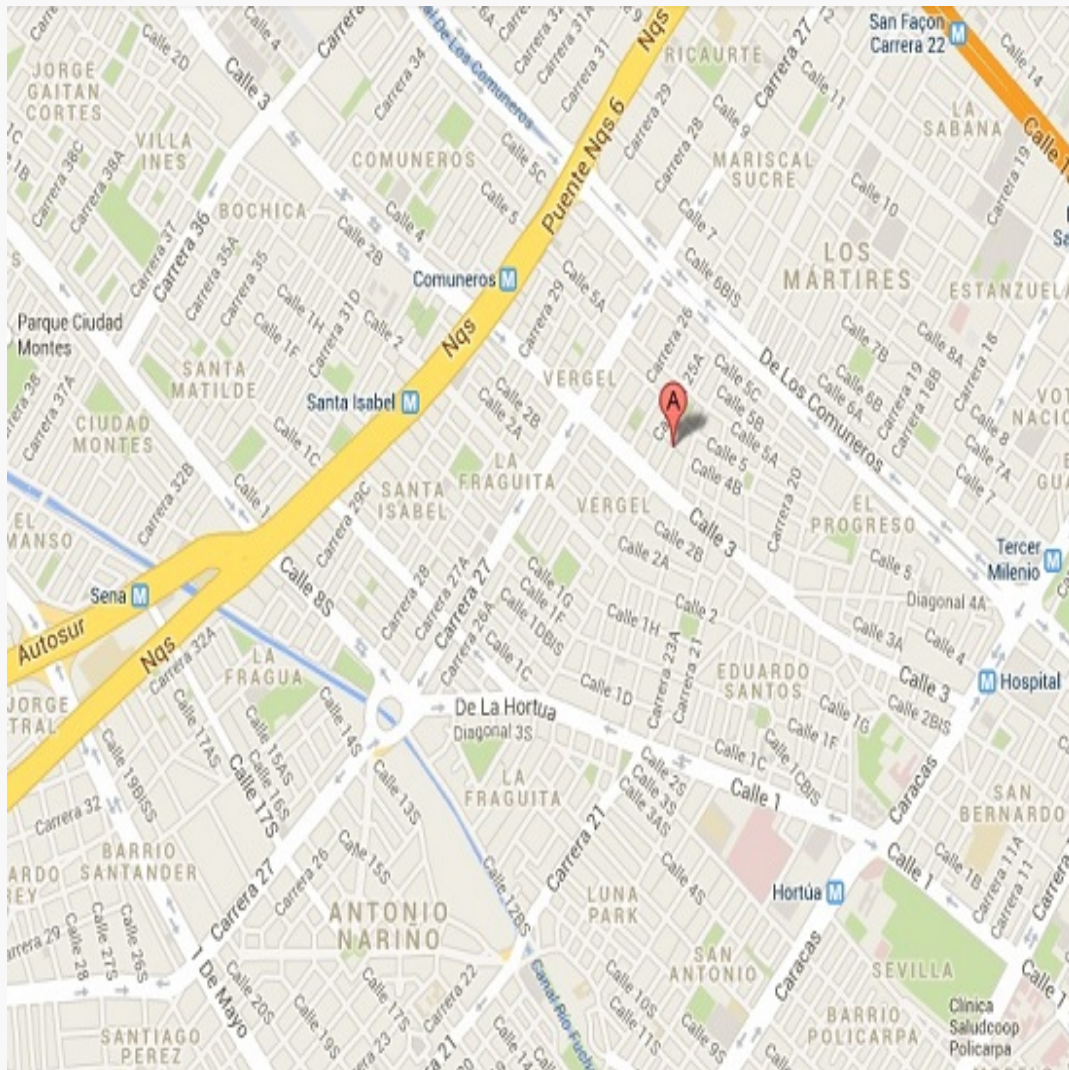
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados de la vivienda presentan una calidad normal, adecuada para su uso residencial, con elementos convencionales que cumplen correctamente su función. El estado general de conservación es bueno, sin evidencias de deterioros significativos, mostrando mantenimiento regular y condiciones que permiten una habitabilidad confortable.							

Dirección:

KR 9 ESTE # 36 - 59 APTO 402 INT 3 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.5823427
GEOGRAFICAS : 4° 34' 56.4342''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1920497
GEOGRAFICAS : 74° 11' 31.3794''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN MATEO . SOACHA	2	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,109,090.91	3213981018
2	SAN MATEO . SOACHA	6	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000		\$		\$	\$2,710,413.69	3046115074
3	SAN MATEO . SOACHA	5	\$142,000,000	0.98	\$139,160,000		\$		\$	\$2,783,200.00	3142961050
Del inmueble		402		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,109,090.91
2	16	42.06	42.06	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,710,413.69
3	16	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,783,200.00
	16									
									PROMEDIO	\$2,867,568.20
									DESV. STANDAR	\$212,307.27
									COEF. VARIACION	7.40%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,079,875.47	TOTAL	\$153,100,609.55
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,655,260.93	TOTAL	\$131,993,020.90
VALOR TOTAL	\$142,546,805.28			

Observaciones:

Enlaces:

1-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/192546594?_gl=1*1o97bxx*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjwzt_FBhCEARisAJGEWVnyxtLpLgznVBOLJNU0cutMMhJeUcu4p1de4glUj_F6BXAW7RyGw5gaAuavEALw_wcB&gbrad=0AAAAADxcnHqavy9KHG4Ob43Zv_Am8Wjv

2-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo/191797753?_gl=1*xzhtoi*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjwzt_FBhCEARisAJGEWVnyxtLpLgznVBOLJNU0cutMMhJeUcu4p1de4glUj_F6BXAW7RyGw5gaAuavEALw_wcB&gbrad=0AAAAADxcnHqavy9KHG4Ob43Zv_Am8Wjv

3-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/192411604?_gl=1*nm0zy*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=Cj0KCQjwzt_FBhCEARisAJGEWVnyxtLpLgznVBOLJNU0cutMMhJeUcu4p1de4glUj_F6BXAW7RyGw5gaAuavEALw_wcB&gbrad=0AAAAADxcnHqavy9KHG4Ob43Zv_Am8Wjv

Plano

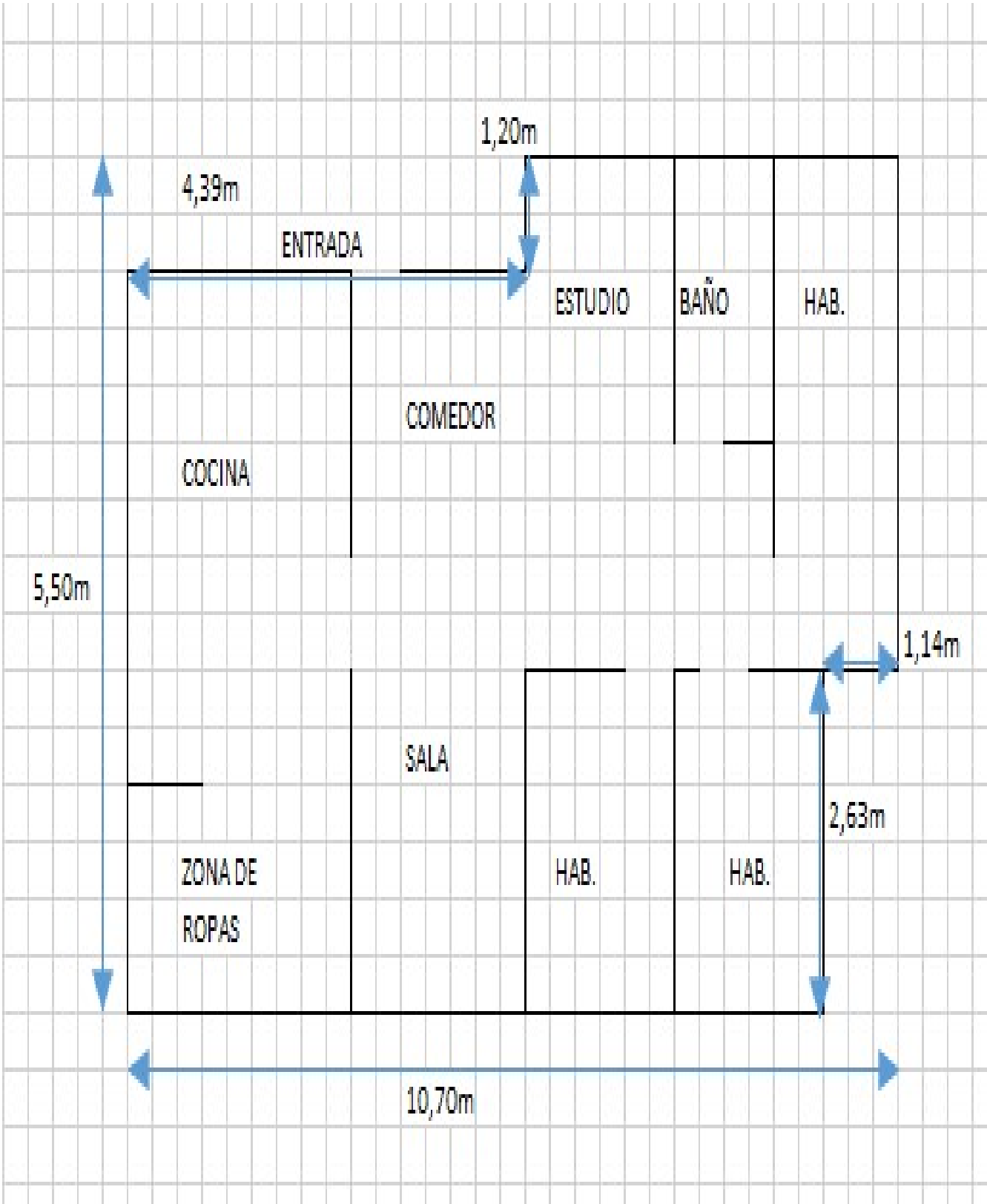


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



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

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

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

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

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-39748143



PIN de Validación: aede0a6e



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 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: aede0a6e



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-39748143 M.I.: 051-113801

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aede0a6e



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 # 77-127-134-507

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 día 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 de debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

aede0a6e



PIN de Validación: aede0a6e



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 ocho (08) días del mes de Agosto 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-39748143 M.I.: 051-113801

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2508169064119525675****Nro Matrícula: 051-113801**

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-103757

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 03:24:04 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: 12-12-2008 RADICACIÓN: 2008-112910 CON: ESCRITURA DE: 02-12-2008

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4697 de fecha 26-11-2008 en NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. APT 402 INT 3 CONJ RESID TERRAGRANDE IV ETAPA 1 con area de 49.71 MTS2 con coeficiente de 0.26940% (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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 156 DEL 17-01-08 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40501570. ADQUIRIO POR COMPRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MATEO) POR E. 5578 DEL 20-04-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE PAVIA PEDRAZA ANDRES, OSPINA ACOSTA MANUEL ANTONIO, CASTELLANOS ARELLANOS MANUEL JAVIER, LIEVANO SAMPER ANDRES ALFONSO, OSPINA ACOSTA EDUARDO, PEDRAZA DE PAVIA MARIA LUCIA, PAVIA DE GAITAN MARIA STELLA, PAVIA DE CITTADINI MARIA CRISTINA, PAVIA DE CASTELLANOS CONSTANZA, MACIAS MEJIA CLAUDIA VICTORIA, PAVIA DE LLOREDA ELSA PATRICIA, VENEGAS DE PAVIA MILRED, LIEVANO CARDEMIL MARIA CONSTANZA Y SILVIA VIRGINIA, LIEVANO DE CASTRO XIMENA, LOPEZ MACIAS CAROLINA, PAVIA BOADA MARIA CECILIA, CARDEMIL DE LIEVANO SILVIA, PAVIA VELANDIA PAULA XIMENA, LIEVANO CARDEMIL ENRIQUE, OSPINA ACOSTA JUAN GUILLERMO, PAVIA PEDRAZA ERNESTO, PAVIA BOADA JUAN RAFAEL Y JOSE FERNANDO, LIEVANO CARDEMIL JULIO ALEJANDRO, PAVIA PEDRAZA JUAN CARLOS, CLEMENCIA LIEVANO SAMPER E HIJOS Y CIA S EN C., R. LIEVANO Y CIA S EN C., J Y C. LIEVANO Y SAMPER Y CIA S EN C., JORGE ALBERTO LIEVANO E HIJOS Y CIA S EN C., Y CIA. INDUSTRIAL GRANCOLOMBIANA S.A. CINGRA S.A., POR E. 1445 DEL 21-11-06 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA EN CUANTO QUE SE ELIMINA EL NUMERAL 3 DE LA CLAUSULA 17 Y SE MODIFICA EL TEXTO DEL NUMERAL 5 DE LA MISMA CLAUSULA, POR E. 5836 DEL 25-04-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C) TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA DE TERREROS S.A., POR E. 1442 DEL 21-11-06 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE RENUNCIAN A LA CONDICION RESOLUTORIA Y EL CONTENIDO DEL PODER OTORGADO POR LA SE/ORA MARIA CRISTINA PAVIA DE CITTADINI EN FAVOR DE MARIA PAVIA DE GAITAN, POR E. 5836 ANTERIORMENTE MENCIONADA) ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 1109 DEL 11-10-06 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40473839. ADQUIRIO POR APORTE POR E. 1099 DEL 27-05-59 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40501570

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 9 ESTE # 36 - 59 APTO 402 INT 3 CO TERRAGRANDE IV ETAPA 1 P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

051 - 109936



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

Certificado generado con el Pin No: 2508169064119525675

Nro Matrícula: 051-113801

Pagina 2 TURNO: 2025-051-1-103757

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 03:24:04 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-04-2008 Radicación: 2008-40292

Doc: ESCRITURA 6227 DEL 22-04-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$ 250.000.000

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-2008 Radicación: 2008-112910

Doc: ESCRITURA 4697 DEL 26-11-2008 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-02-2009 Radicación: 2009-17757

Doc: ESCRITURA 1180 DEL 19-02-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 4697 DEL 26-11-08 R.P.H.ART 10 CONFORMACION NUM 2.2 Y ART 24 NUM 2.CLASIFICACION DE LOS BIENES COMUNES Y NUM 2.1.BIENES COMUNES NO ESENCIALES DEL CONJ RESD TERRAGRANDE IV ETAPA 1.P.H.

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

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-05-2009 Radicación: 2009-45179

Doc: ESCRITURA 3723 DEL 22-04-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$36,900,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: VILLARRAGA ORJUELA MARIA MERCEDES

CC# 41719058 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-05-2009 Radicación: 2009-45179

Doc: ESCRITURA 3723 DEL 22-04-2009 NOTARIA 72 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: VILLARRAGA ORJUELA MARIA MERCEDES

CC# 41719058 X

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-05-2009 Radicación: 2009-45179

Doc: ESCRITURA 3723 DEL 22-04-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,347,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2508169064119525675

Nro Matrícula: 051-113801

Pagina 3 TURNO: 2025-051-1-103757

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 03:24:04 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-12-2023 Radicación: 2023-051-6-27590

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 25-10-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

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: VILLARRAGA ORJUELA MARIA MERCEDES

CC# 41719058 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENORE(S) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-12-2023 Radicación: 2023-051-6-27590

Doc: ESCRITURA 2670 DEL 25-10-2023 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$85,000,000

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

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

DE: VILLARRAGA ORJUELA MARIA MERCEDES

CC# 41719058

A: TORRES VILLARRAGA LAURA DANIELA

CC# 1013650204 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-8091

Fecha: 18-06-2009

DIRECCION INCLUIDA SI VALE SEG.E. 3723 ART.35DL1250/70OGR.COR8,,,18.06.09.



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

Certificado generado con el Pin No: 2508169064119525675

Nro Matrícula: 051-113801

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-103757

Impreso el 16 de Agosto de 2025 a las 03:24:04 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-051-1-103757

FECHA: 16-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL
REGISTRADOR SECCIONAL

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

 Pago exitoso

Número de autorización 922202

Lunes, 1 de septiembre de 2025, 2:00:02 p. m.

Detalle

\$302.000

Valor Pagado

IVA incluido: \$0

Pago a: Portal Zona Pagos BBVA

Débito desde: Cuenta de Ahorros *8032

Descripción: PagóAvaluo

Fecha y hora inicio transacción 2025-09-01 13:56:28

NIT del comercio 860003020

Número de factura 5336701305

Código Único de Seguimiento 1743366670

Dirección IP: 179.19.52.244

Referencia 1: 02

Referencia 2: 900441334

Referencia 3: 4290