



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1023882911-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JENNY CRISTINA SOTO GóMEZ
NIT / C.C CLIENTE	1023882911
DIRECCIÓN	CARRERA 1 #10-66 Y CALLE 10 # 1 ESTE - 02 APARTAMENTO 201 T16 CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJO 3
SECTOR	Urbano
BARRIO	VEREDA SAMARIA
CIUDAD	Chia
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
IDENTIFICACIÓN	1024479541

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/09/2025
FECHA INFORME	18/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AMOROCHO RAMIREZ HERNANDO ALBERTO SUAREZ CARRILLO MARIA ELENA			
NUM. ESCRITURA	123 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA 14/02/2022
CIUDAD ESCRITURA	Cota		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	251750101000000090902900001152			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJO 3			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	149000	VRxM2 2943.5
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2962			

M. INMOB.	N°
50N-20850368	APARTAMENTO 201 T16

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Cra 1, calle 10

Distribución del inmueble. Apartamento en 2º piso, vista interior, con 2 alcobas, un baño privado y un baño social, sala, comedor, cocina con zona de ropa y estudio.

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 217,058,007

VALOR ASEGURABLE \$ COP 217,058,007

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ
Perito Actuante
C.C: 1024479541 RAA: AVAL-1024479541
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-17 20:42:00



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	320
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 17 del 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.03	AREA	M2	51
AREA PRIVADA	M2	50.62	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	49299000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	50.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 1 #10-66 Y CALLE 10 # 1 ESTE - 02 APARTAMENTO 201 T16 CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJO 3 | VEREDA SAMARIA | Chia | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 909, fecha: 09/04/2019, Notaría: 16 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	300-400
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	NO	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	0
Vida Util	100
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Iadrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2019

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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO	50.03	M2	\$4,338,557.00	100.00%	\$217,058,006.71
TOTALES					100%	\$217,058,007
Valor en letras	Doscientos diecisiete millones cincuenta y ocho mil siete Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL \$217,058,007					
	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

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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Conjunto cerrado, rodeado de varios conjuntos multifamiliares, estrato medio, con amplias zonas verdes y recreativas, sobre vía principal del municipio, variante que conecta Cota y Chía.

Propiedad horizontal: Escritura: 909, Fecha escritura: 09/04/2019, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 149000, Total unidades: 320, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Piso: Cerámica en todo el apartamento. Baños: lavamanos, sanitario, ducha con división en vidrio templado y muros encapados. Cocina: Semi integral con estufa, extractor, lavaplatos, mesón en acero inoxidable, muebles en madera, inferiores y superiores. Muros: estuco y pintura. Techo: Carraplast blanco.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Naranjo	4	\$225,000,000	0.97	\$218,250,000		\$		\$	\$4,365,000.00	3214739919
2	Conjunto Naranjo	3	\$219,000,000	0.97	\$212,430,000		\$		\$	\$4,335,306.12	6015142390
3	Conjunto Naranjo	2	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000		\$		\$	\$4,374,509.80	3246523973
4	Conjunto Naranjo	2	\$225,000,000	0.97	\$218,250,000		\$		\$	\$4,279,411.76	6018844129
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	56	50	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$4,365,000.00
2	6	55	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,335,306.12
3	6	56	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,374,509.80
4	6	56	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,279,411.76
	6									
									PROMEDIO	\$4,338,556.92
									DESV. STANDAR	\$42,819.64
									COEF. VARIACION	0.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,381,376.56	TOTAL	\$221,785,281.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,295,737.28	TOTAL	\$217,450,221.31
VALOR TOTAL		\$219,617,755.34		

Observaciones:

Enlaces:

1. <https://www.fincafin.com.co/departamento-en-venta-en-chia/102700163>

2. <https://www.fincafin.com.co/departamento-en-venta-en-vereda-la-balsa-chia/102706602>

3. <https://www.fincafin.com.co/departamento-en-venta-en-chia/102230534>

4. <https://www.fincafin.com.co/departamento-en-venta-en-samaria-chia/100607265>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**DIRECCIÓN:**

CARRERA 1 #10-66 Y CALLE 10 # 1 ESTE - 02 APARTAMENTO
201 T16 CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJO 3 | VEREDA
SAMARIA | Chia | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

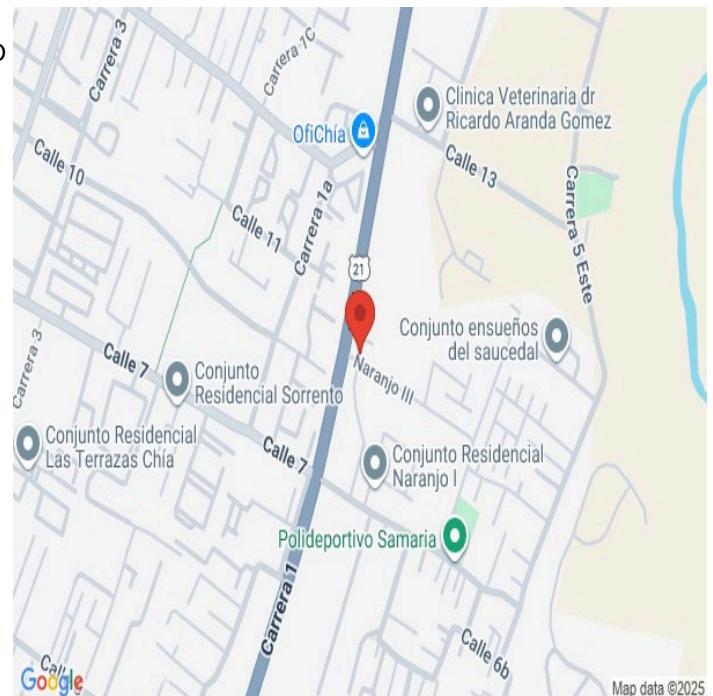
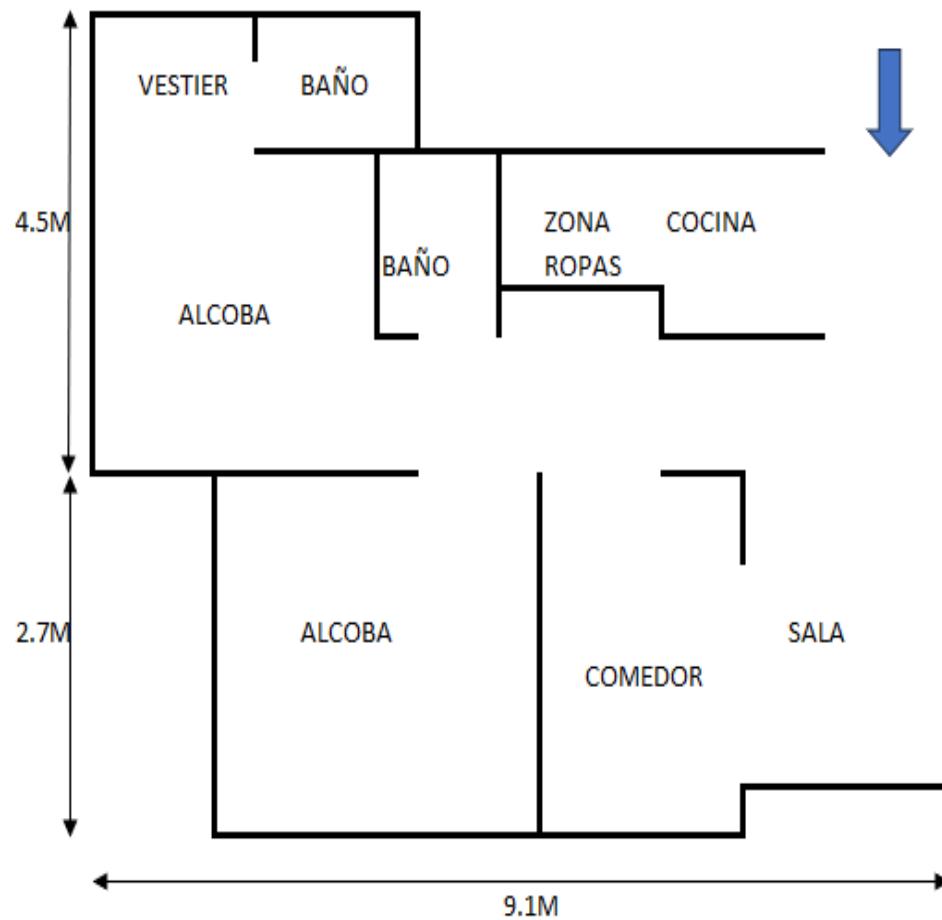
Latitud: 4.854515

Longitud: -74.048696

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51' 16.254''

Longitud: 74° 2' 55.3056''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Stencil hab. Principal



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

Habitación 2



Closet hab. 2



Baño Social 1



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



FOTOS: General

Juegos Infantiles-CJ



Bicicletero-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 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 LRHIPO-1023882911-2



PIN de Validación: b4b10a67



<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 Activo y 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: b4b10a67

<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 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen
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 2021

Régimen
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 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bbb10a57



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 Arte, Objetos Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Régimen Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos 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: bbb110957



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



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

Categoría 13 Intangiols

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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

Téléphone: 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(a) 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 : b4b10a67



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

b4b10a67

El presente certificado se expide en la República de Colombia de 20 de Septiembre del año 2020. Tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509018288120301029

Nro Matrícula: 50N-20850368

Pagina 1 TURNO: 2025-488023

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:49:01 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 02-05-2019 RADICACIÓN: 2019-25667 CON: ESCRITURA DE: 26-04-2019

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

SUBJEC-

N LIPPE:

ESTADO DEL EJERCITO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO 201 T16 CON AREA DE CONST 56.03 M² PRIV 50.62 M² CON COEFICIENTE DE 0.2962% CUYOS LINDEROS Y DEMAS
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.909 DE FECHA 09-04-2019 EN NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1
DE LA LEY 1570 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COMPLEMENTACION

FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO NARANJO 3-FIDUBOGOTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISIO PROYECTO ISE INMOBILIARIO - FIDUBOGOTA Y CONSTITUYO URBANIZACION MEDIANTE E.P 3448 DE 10-12-2018 NOTARIA 71 DE BTA D.C REGISTRADA EL 04-02-2019 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20847298. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO ISE INMOBILIARIO - FIDUBOGOTA REALIZO ENGLOBE MEDIANTE E.P 3448 DE 10-12-2018 NOTARIA 71 DE BTA D.C. REGISTRADA EL 04-02-2019FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO ISE INMOBILIARIO - FIDUBOGOTA ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50N-20814364, 50N-20814365, 50N-20814366, 50N- 20814367, 50N-20814368, 50N-20814369, 50N-20814371, 50N- 20814372, 50N- 20814373, 50N-20814374, 50N-20814376 ASI: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO ISE INMOBILIARIO - FIDUBOGOTA REALIZO CONSTITUCION DE URBANIZACION MEDIANTE LA E.P 1503 DE 17-08-2017 NOTARIA 71 DE BTA D.C. REGISTRADA EL 25-09-2017 EN LOS FOLIOS OBJETO DE ENGLOBE. (E.G.F). FIDUCIARIA BOGOTA SA VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO ISE INMOBILIARIO- FIDUBOGOTA ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INKRA S.A.S, MEDIANTE ESCRITURA 6582 DEL 11-12-2015, NOTARIA 32 DE BOGOTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR ESCISION DE AGROPECUARIA LA BALSA Y CIA. S. EN C, MEDIANTE ESCRITURA 2790 DEL 01-12-2008, NOTARIA 16 E BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR APORTE CONSTITUCION SOCIEDAD COSA AJENA RATIFICACION APORTE ESCT. 8296 DE 18-12-78 NOT 4 DE BOGOTA DE KRAUS HNOS LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 8296 DEL 18-12-1978, NOTARIA 4 DE BOGOTA, RATIFICADA MEDIANTE ESCRITURA 8296 DEL 18-12-1978,NOTARIA 4. DE BOGOTA. REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-425070. MMP.

DIRECCIÓN DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 1 #10-66 Y CALLE 10 # 1 ESTE - 02 APARTAMENTO 201 T16 CON JIINTO RESIDENCIAL NARANJO 3

2) CARRERA #10 #31 CALLE 10 #PTE - 02 ARQUETAMENTO 201 T16 CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJO 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

MATRICULA ABI
FON - 200 47000

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-04-2019 Radicación: 2019-25667



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509018288120301029

Nro Matrícula: 50N-20850368

Página 2 TURNO: 2025-488023

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:49:01 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

Doc: ESCRITURA 909 del 09-04-2019 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL NARANJO 3 P.H.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO NARANJO 3-FIDUBOGOTA

X NIT 830.055.897-7

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-57912

Doc: ESCRITURA 2933 del 16-08-2019 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO NARANJO 3- FIDUBOGOTA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-57912

Doc: ESCRITURA 2933 del 16-08-2019 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$111,795,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S,A VOCERA DEL FIDEICOMISO NARANJO 3- FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-7

A: PRADA ESPINDOLA CARLOS GIOVANNI

CC# 1022327330 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-57912

Doc: ESCRITURA 2933 del 16-08-2019 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA

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

DE: PRADA ESPINDOLA CARLOS GIOVANNI

CC# 1022327330 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-57912

Doc: ESCRITURA 2933 del 16-08-2019 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PRADA ESPINDOLA CARLOS GIOVANNI

CC# 1022327330 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-11-2021 Radicación: 2021-81141

Doc: ESCRITURA 3566 del 06-11-2021 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509018288120301029

Nro Matrícula: 50N-20850368

Página 3 TURNO: 2025-488023

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:49:01 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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONST MEDTE ESCRITURA NO.2933 DEL 16/08/2019 DE LA NOTARIA 16 DE BOGOTÁ. CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA NO. 3566 DEL 06/11/2021 DE LANOTARIA 2 DE CHIA.

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

DE: PRADA ESPINDOLA CARLOS GIOVANNI

CC# 1022327330 X

A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-12-2021 Radicación: 2021-88755

Doc: ESCRITURA 6536 del 02-12-2021 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CONST MTE ESC.NO.2933 DEL 16/08/2019 OTGA NTA 16 DE BGTA.CANCELA MTE ESC.NO.6536 OTGA NTA 73 DE BGTA.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201

A: PRADA ESPINDOLA CARLOS GIOVANNI

CC# 1022327330 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-03-2022 Radicación: 2022-17148

Doc: ESCRITURA 123 del 14-02-2022 NOTARIA UNICA de COTA VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PRADA ESPINDOLA CARLOS GIOVANNI

CC# 1022327330

A: AMOROCHO RAMIREZ HERNANDO ALBERTO

CC# 79239235 X

A: SUAREZ CARRILLO MARIA ELENA

CC# 52008501 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509018288120301029

Nro Matrícula: 50N-20850368

Página 4 TURNO: 2025-488023

Impreso el 1 de Septiembre de 2025 a las 06:49:01 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: 2025-488023 FECHA: 01-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO GUARDIA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP.

AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS
ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS

Concepto: Pago avalúo

Nombre del pagador: Jenny Cristina

Soto Gómez

Identificación: 1023882911

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1773986646

Cód. del pedido: 1354

Id pago: 3559

Ticket: 8376501354

Fecha de pago: 13/09/2025 12:25:18.0



ARCHIVO: LRHIPO-1023882911

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1023882911
	Hash documento:	aa323bb14d
	Fecha creación:	2025-09-18 14:38:12

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ Documento: 1024479541 Firmado en AvalSign. Token: 385360</p>	
<p>Puntos: Email: ingerika.socha@gmail.com Celular: 3202617851 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 201.221.172.18 2025-09-17 20:42:00</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>

