



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-98357740

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN JAIRO CARVAJAL TEPUD			FECHA VISITA	21/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	98357740			FECHA INFORME	22/10/2025
DIRECCIÓN	DG 27 2 A ESTE - 12 APTO CO CASA LINDA URB SAN MATEO I ETAPA			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3		EDAD (AÑOS)	41
BARRIO	Casalinda I			REMODELADO	
CIUDAD	Soacha			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA				
IDENTIFICACIÓN	14254793				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GONZALEZ AGUIRRE AMED - LIZARAZO SIERRA MIRIAM			
NUM. ESCRITURA	55158 Escritura de Propiedad	#NOTARIA	15	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	25754010200003780909900000018			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CASA LINDA URBANIZACIÓN SAN MATEO I ETAPA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50.22%			

M. INMOB.	N°
051-15447	APARTAMENTO # 2-A-12-

## OBSERVACIONES GENERALES

**Al inmueble se llega así:** El inmueble se encuentra cerca a la autopista sur, vía principal de acceso al sector.

**Distribución del inmueble:** Piso 1: Escalera. Piso 2: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, patio interno, 3 habitaciones y baño social.

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

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
Planta Elect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar. Visit.	No	Gimnasio	No	Bomba Eyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
Zona Verde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 149,950,436

VALOR ASEGURABLE \$ COP 149,950,436

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 004.

## NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-21 14:46:00



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	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. **Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	61.84	AREA	M2	84

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.31	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.84

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 27 # 2 A ESTE - 12 APTO CO CASA LINDA URB SAN MATEO I ETAPA | Casalinda I | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 0045, fecha: 18/01/1984, Notaría: 31 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	59
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paño y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	1984

## 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	DG 27 2A ESTE 12 AP 2	61.84	M2	\$2,424,813.00	100.00%	\$149,950,435.92
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$149,950,436</b>

Valor en letras Ciento cuarenta y nueve millones novecientos cincuenta mil cuatrocientos treinta y seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$149,950,436  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

## SALVEDADES

NOTA NOMENCLATURA Durante la inspección física realizada se verificó que la nomenclatura vigente del inmueble corresponde a la **CL 25D 4B 16E P2**. 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.

**Jurídica:** **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 004.

**Garaje:** El inmueble cuenta con una zona de garaje en el primer piso. El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 0045, Fecha escritura: 18/01/1984, Notaría escritura: 31, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 24 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: Piso 1: Escalera. Piso 2: Sala, comedor, cocina, zona de ropa, patio interno, 3 habitaciones y baño social, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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.

## 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	B. CASALINDA SAN MATEO	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$2,245,454.55	3112389485
2	B. CASALINDA SAN MATEO	2	\$155,000,000	0.90	\$139,500,000		\$		\$	\$2,583,333.33	3142961050
3	B. CASALINDA SAN MATEO	5	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000		\$		\$	\$2,445,652.17	3208007479
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	41	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,245,454.55
2	41	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,583,333.33
3	41	46	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,445,652.17
	<b>41</b>									<b>PROMEDIO</b>
										\$2,424,813.35
										<b>DESV. STANDAR</b>
										\$169,900.59
										<b>COEF. VARIACION</b>
										7.01%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,594,713.94	<b>TOTAL</b>	\$160,457,109.93
VALOR MINIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,254,912.76	<b>TOTAL</b>	\$139,443,805.20
VALOR TOTAL	\$149,950,435.92			

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://www.fincarajiz.com.co/apartamento-en-venta-en-soacha/1928397212\\_gli=1\\*1nhs9o5\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAjw3tzHBhBRBREiwaIMJ0uKC\\_onoAGP5iZ1mnN3mZoO1D9QVpFVFDW-Hv1SKobdoF5J9hR1HoshoCovEQAvD\\_BwE&obrid=0AAAAAADxcmhHVe-382qbQV9wZoAGld7zOa#](https://www.fincarajiz.com.co/apartamento-en-venta-en-soacha/1928397212_gli=1*1nhs9o5*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=CjwKCAjw3tzHBhBRBREiwaIMJ0uKC_onoAGP5iZ1mnN3mZoO1D9QVpFVFDW-Hv1SKobdoF5J9hR1HoshoCovEQAvD_BwE&obrid=0AAAAAADxcmhHVe-382qbQV9wZoAGld7zOa#)

2-[https://www.fincarajiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/108739102\\_gli=1\\*1jeijia\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAjw3tzHAjw3tzHBhBRBREiwaIMJ0uKC\\_onoAGP5iZ1nnN3MzO01D9QVpFVFDW-Hv1SKobdoF5J9hR1HoshoCovEQAvD\\_BwE&obrid=0AAAAAADxcmhHVe-382qbQV9wZoAGld7zOa#](https://www.fincarajiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/108739102_gli=1*1jeijia*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=CjwKCAjw3tzHAjw3tzHBhBRBREiwaIMJ0uKC_onoAGP5iZ1nnN3MzO01D9QVpFVFDW-Hv1SKobdoF5J9hR1HoshoCovEQAvD_BwE&obrid=0AAAAAADxcmhHVe-382qbQV9wZoAGld7zOa#)

3-[https://www.fincarajiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo/1929748267\\_gli=1\\*1ur1b3x\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_gs\\*MQ\\_&gclid=CjwKCAjw3tzH2hBRBREiwaIMJ0uKC\\_onoAGP5iZ1mnN3mZoO1D9QVpFVFDW-Hv1SKobdoF5J9hR1HoshoCovEQAvD\\_BwE&obrid=0AAAAAADxcmhHVe-382qbQV9wZoAGld7zOa#](https://www.fincarajiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo/1929748267_gli=1*1ur1b3x*_up*MQ_*_gs*MQ_&gclid=CjwKCAjw3tzH2hBRBREiwaIMJ0uKC_onoAGP5iZ1mnN3mZoO1D9QVpFVFDW-Hv1SKobdoF5J9hR1HoshoCovEQAvD_BwE&obrid=0AAAAAADxcmhHVe-382qbQV9wZoAGld7zOa#)

## DIRECCIÓN:

DG 27 # 2 A ESTE - 12 APTO CO CASA LINDA URB SAN MATEO I ETAPA | Casalinda I | Soacha | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

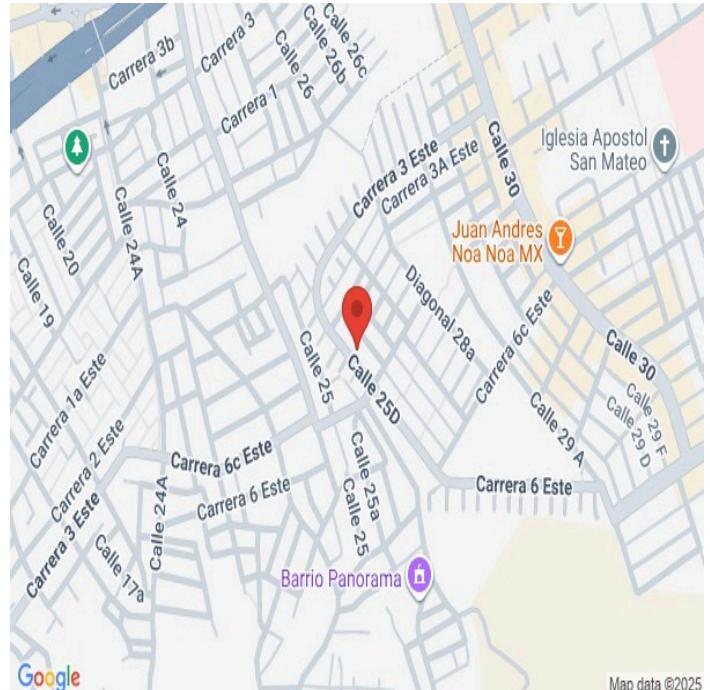
**Latitud:** 4.5790226

**Longitud:-74.2067208**

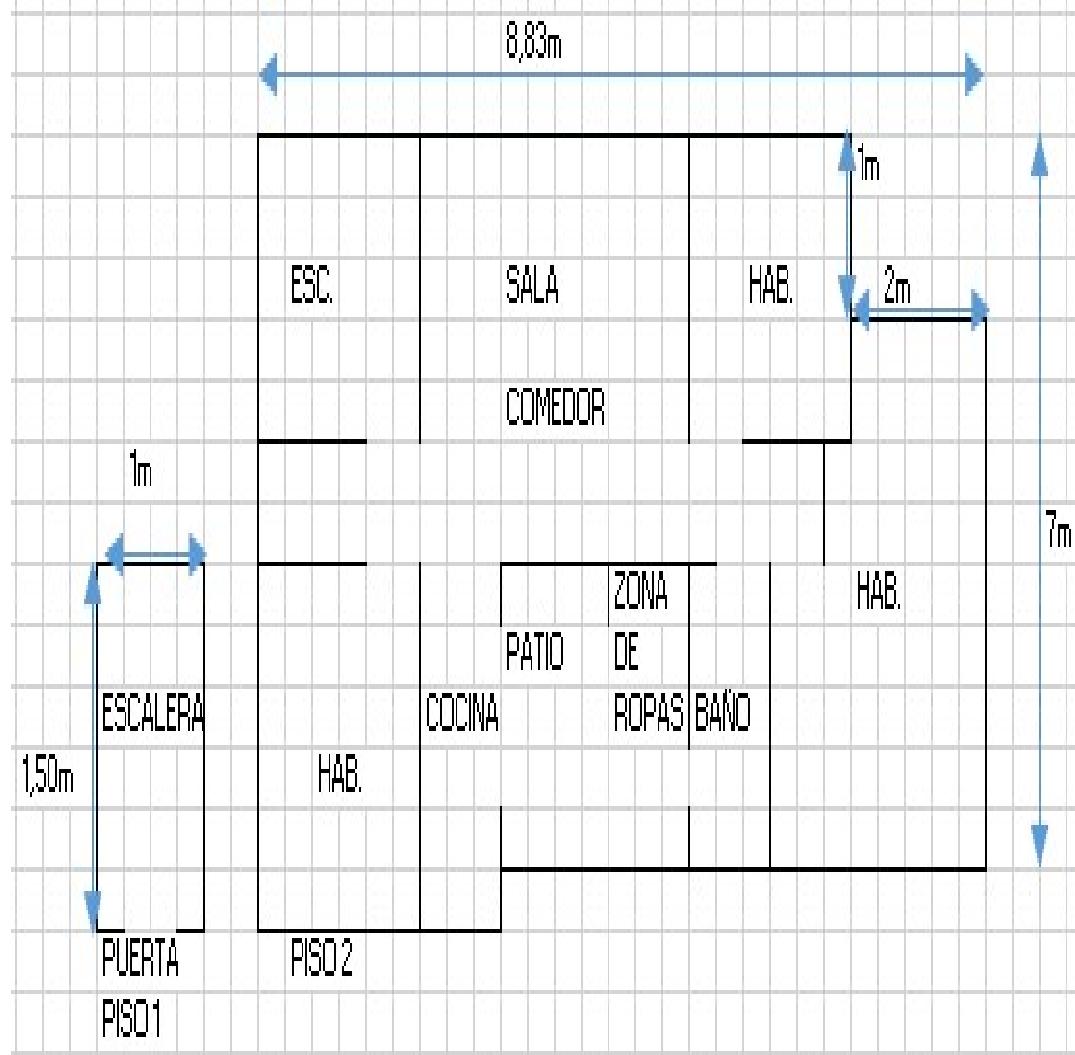
## COORDENADAS (DMS)

**Latitud: 4° 34' 44.4828''**

Longitud:74° 12' 24.1956''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



## FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



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-98357740



PIN de Validación: b48b0ad8



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b48b0ad8



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



#### 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

#### Categoría 7 Maquinaria, Fijos y Móviles

##### 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: b48b0ad8

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

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1243

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN DE VALIDACIÓN

b48b0ad8



PIN de Validación: b48b0ad8



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 catorce (14) días del mes de Octubre 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-98357740 M.I.: 051-15447*



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

Radicación N°: DGC02 20251021WJHZH

Fecha y hora de expedición: 2025/10/21 12:31

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

**Datos principales**

Número Predial Nacional (NPN)	257540102000003780909900000018
Matrícula Inmobiliaria	051-15447
Barrio	CASALINDA I
Dirección Principal	CL 25D 4B 16 E P 2
Estrato	3

La dirección principal es la asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

Según Anexos de la resolución SSPD - 20211000852195 del 22-12-2021 de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, se clasifican los siguientes estratos: (1) Bajo-bajo, (2) Bajo, (3) Medio-bajo, (4) Medio, (5) Medio-alto, (6) Alto, (8) El predio es residencial pero no ha sido estratificado, (9) El predio es de uso No residencial (industria, comercio, institución, establecimiento religioso, educativo, salud u otro).

**Dirección Anterior**

**D 27 2A 12 E MZ 1 LO 9 P 2**

**Dirección Secundaria, Incluye y/o Secundaria en Propiedad Horizontal**

Secundaria (S): es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada.

Incluye (I): es aquella que está sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Secundaria en Propiedad Horizontal (H): es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada, en condición de PH.

Tipo	Dirección
H	CL 25D 4B 18 E P 1

Mónica Beatriz Piñeros Ojeda

Directora de Gestión Catastral

Documento generado por: Servicio 101 - Certificado de Nomenclatura – Dirección de Gestión Catastral

Este certificado tiene validez en aplicación de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 527 de 1999, Artículo Ley 962 de 2005 (Anti trámites) y se aplica lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 "Derechos de habeas data" y Acuerdo No.35 del 26 de diciembre de 2012, "Por el cual se derogan los Acuerdos Municipales No. 35 del 21 de diciembre de 1997 y No. 52 del 25 de diciembre de 2000, se implementa un nuevo modelo de Nomenclatura Vial y domiciliaria para el municipio de Soacha y se dictan otras disposiciones".



CO-SC-2000821



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

**Certificado generado con el Pin No: 2509073948120663309**

Nro Matrícula: 051-15447

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-112679

Impreso el 7 de Septiembre de 2025 a las 02:48:11 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: 15-02-1984 RADICACIÓN: 84-9703 CON: SIN INFORMACION DE: 27-01-1984

CODIGO CATASTRAL: 257540102000003780909900000018 COD CATASTRAL ANT: 25754010203780018909

NUPRF:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 2-A-12- ESTE DIAGONAL 27- TIENE UN AREA PRIVADA DE 1.22 MTS CUADRADOS EN EL PISO 1 Y DE 60.62 MTS CUADRADOS,EN EL PISO 2 O SEA UN TOTAL DE 61.84 MTS,CUADRADOS,ALTURA LIBRE VARIABLE DE 2,20 MTS 2,60 MTS,SALVO EN LA ZONA DE ESCALERA ESTA SITUADO PARTE EN EL PISO 1 Y PARTE EN EL PISO 2 Y LINDA: PISO 1 DEL PUNTO M AL PUNTO N EN 1.58 MTS,CON ANTEJARDIN COMUN,DEL PUNTO N AL PUNTO A- EN 0.77 MTS,CON EL LOTE # 10- DE LA MISMA MANZANA DEL PUNTO A,AL PUNTO O,EN 1.58 MTS,CON EL APARTAMENTO,# 2-A-10- ESTE DE LA DIAGONAL,27- Y ZONA COMUN DEL PUNTO O AL PUNTO M,DE PARTIDA EN 0.77 MTS CON LA ENTRADA COMUN,NADIR: CON LA BASE COMUN DE LA ESCALERA,CENIT, CON LA CUBIERTA COMUN PISO 2- DEL PUNTO A AL PUNTO B,EN 9.61 MTS,CON EL LOTE #10- DE LA MISMA MANZANA,DEL PUNTO B AL PUNTO C Y AL PUNTO D,EN 3,49 MTS,Y 1.92 MTS,LINEA QUEBRADA,CON VACIO SOBRE EL JARDIN COMUN; DEL PUNTO D AL PUNTO E EN 2,45 MTS,CON EL LOTE # 32- DE LA MISMA MANZANA,DEL PUNTO E AL PUNTO F,EN 5,00 MTS,CON EL LOTE # 8 DEL PUNTO F AL PUNTO G AL PUNTO H Y AL PUNTO I EN 1.50 MTS,2,80 MTS,Y 1.50 MTS,LINEA QUEBRADA CON VACIO SOBRE EL PATIO COMUN,DEL PUNTO I AL PUNTO J,EN 5,28 MTS,CON VACIO SOBRE EL LOTE # 8- DEL PUNTO J,AL PUNTO K,Y AL PUNTO L EN 2.45 MTS,1.90 MTS,LINEA QUEBRADA CON VACIO SOBRE EL ANTEJARDIN, Y ENTRADA COMUNES DEL PUNTO L AL PUNTO A DE PARTIDA,EN 1.81 MTS,0.20 MTS,0.68 MTS,0.50 MTS,Y 1.00 MTS,LINEA QUEBRADA CON VACIO SOBRE LA ENTRADA COMUN Y CON ZONA COMUN Y LA ESCALERA DEL MISMO APARTAMENTO NADIR; CON PLACA DEL PISO 2- Y BASE DE LA ESCALERA,CENIT; CON CUBIERTA COMUN,Y EN EL PATIO DE ROPAS,DESDE UNA ALTURA DE 2,60 MTS CON VACIO SOBRE EL MISMO,-Y CON UN COEFICIENTE DE 50.22%-=====

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION. PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES K. V. H. S. A., ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A PROFOMENTO URBANO LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 10476 DEL 06-12-83 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-12-83 AL FOLIO DE MATRICULA N. 050-0363754.....ESTA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A HACIENDA DE TERREROS LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 6356 DEL 08-10-76 NOTARIA 5.DE BOGOTA, REGISTRADA EL 13.10-76 AL NUMERO DE MATRICULA ANTERIORMENTE CITADO..... ESTA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTE DE MARIA LUISA ROSISCO VDA DE RICAURTE, , ANTONIO RICAURTE HERRERA, MATILDE RICAURTE CARRIZOSA, INES RIDAURTE DE TAMAYO, LEONOR RICAURTE DE PARDO Y LA SOCIEDAD ENRIQUE LIEVANO E . HIJOS LTDA, SEGUN ESCRITURA N. 1099 DEL 27 DE MAYO DE 1.959 DE LA NOTARIA 9.DE BOGOTA.....

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-749534

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

### Tipo Predio: URBANO

1) DG 27 # 2 A ESTE - 12 APTO CO CASA LINDA URB SAN MATEO I ETAPA

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

**MATRIZ DE ABERTURA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICIÓN**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2509073948120663309**

**Nro Matrícula: 051-15447**

Página 3 TURNO: 2025-051-1-112679

Impreso el 7 de Septiembre de 2025 a las 02:48:11 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

DE: PINZON COLMENARES LUIS EDUARDO

A: FLORIAN CORTES ANDRES ALFONSO

CC# 19196500 X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-06-1993 Radicación: 42181**

Doc: ESCRITURA 55158 DEL 21-12-1992 NOTARIA 15 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: FLORIAN CORTES ANDRES ALFONSO

A: GONZALEZ AGUIRRE AMED

CC# 19346610 X

A: LIZARAZO SIERRA MIRIAM

CC# 20525152 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: CR2009-OF3763 Fecha: 21-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-4549 Fecha: 13-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

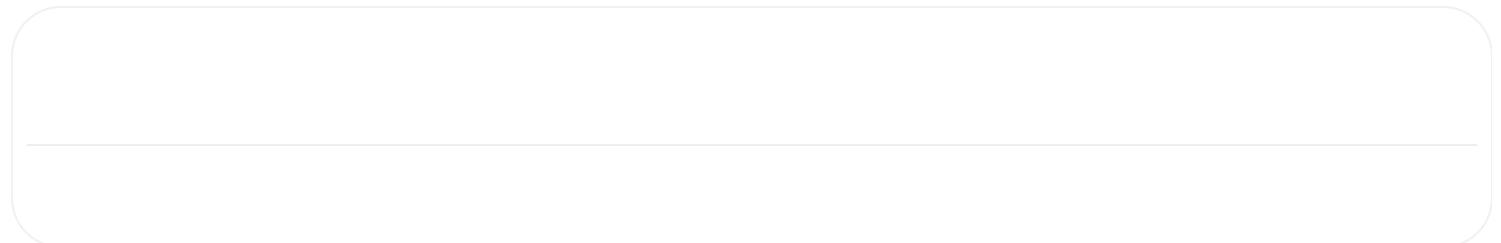
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-051-1-112679 FECHA: 07-09-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL**

**REGISTRADOR SECCIONAL**



**TU PAGO FUE EXITOSO**

**Estado de tu transacción: Aprobada**

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

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avaluо

Nombre del pagador: John Jairo Carvajal Tepud

Identificación: 98357740

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1865462794

Cód. del pedido: 1411

Id pago: 3642

Ticket: 3347101411

Fecha de pago: 20/10/2025 08:50:23.0

---

[Imprimir](#)

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-98357740

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-98357740
	<b>Hash documento:</b>	9e8ccc1391
	<b>Fecha creación:</b>	2025-10-22 11:37:43

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado en AvalSign. Token: 591030	
<p><b>Puntos:</b> Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.237.80.105   2025-10-21 14:46:00</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>

