



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	19/11/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección.	CL 10 # 13 - 74 SOACHA CUNDINAMARCA APTO 401 INT 6
Barrio	LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES
Ciudad	Soacha
Departamento	Cundinamarca
Propietario	DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD

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: JOHAN ZAMIR VALENCIA AGUDELO

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 **DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD** ubicado en la CL 10 # 13 - 74 SOACHA CUNDINAMARCA APTO 401 INT 6 LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES, 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 \$117,133,692 pesos m/cte (Ciento diecisiete millones ciento treinta y tres mil seiscientos noventa y dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 401	39	M2	\$3,003,428.00	100.00%	\$117,133,692.00
TOTALES					100%	\$117,133,692

Valor en letras

Ciento diecisiete millones ciento treinta y tres mil seiscientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-20 16:08:00

C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	117,133,692.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	117,133,692
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

Código	LRCAJA-10336 98175	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	JOHAN ZAMIR VALENCIA AGUDELO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1033698175	Teléfono	3212617072
Email	zamircadc@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD				
Tipo identificación	C.C.	Documento	65709710	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 10 # 13 - 74 SOACHA CUNDINAMARCA APTO 401 INT 6				
Conjunto	AGRUPACIÓN LOS CONDOMINIOS 1 DE TEJARES				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LOS CONDOMINIOS 1 DE TEJARES	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interés Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras del hospital Yaguas.</p> <p>Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, cocina, zona de ropa, baño social y 3 habitaciones.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>NOTA NOMENCLATURA</p> <p>Durante la inspección física realizada se verificó que la nomenclatura vigente del inmueble</p>				

corresponde a la CL 11A 18 47. 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	401		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	42.50	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	39	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	66.370.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.53	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	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.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>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.</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3570	EscrituraDePropiedad	26/12/2011	61	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-193718	15/10/2025	0.141%	01-01-00-00-1185-0 901-9-00-00-0437	AP 401

Observación**Observación**

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, el conjunto posee garajes de uso comunal, asignados por sorteo a cada unidad residencial.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO 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	Plana
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	400-500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se ubica en un sector urbano de vocación predominantemente residencial, con presencia de usos complementarios como comercio de bajo impacto, equipamientos institucionales y espacios recreativos.				

Escritura de Propiedad Horizontal	1404		Fecha escritura	02/07/2010	
Notaria escritura	61		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	80000	Total unidades	480	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1404, Fecha escritura: 02/07/2010, Notaría escritura: 61, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 80000, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: 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 celulado		
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	2011	Edad Inmueble	14	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	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

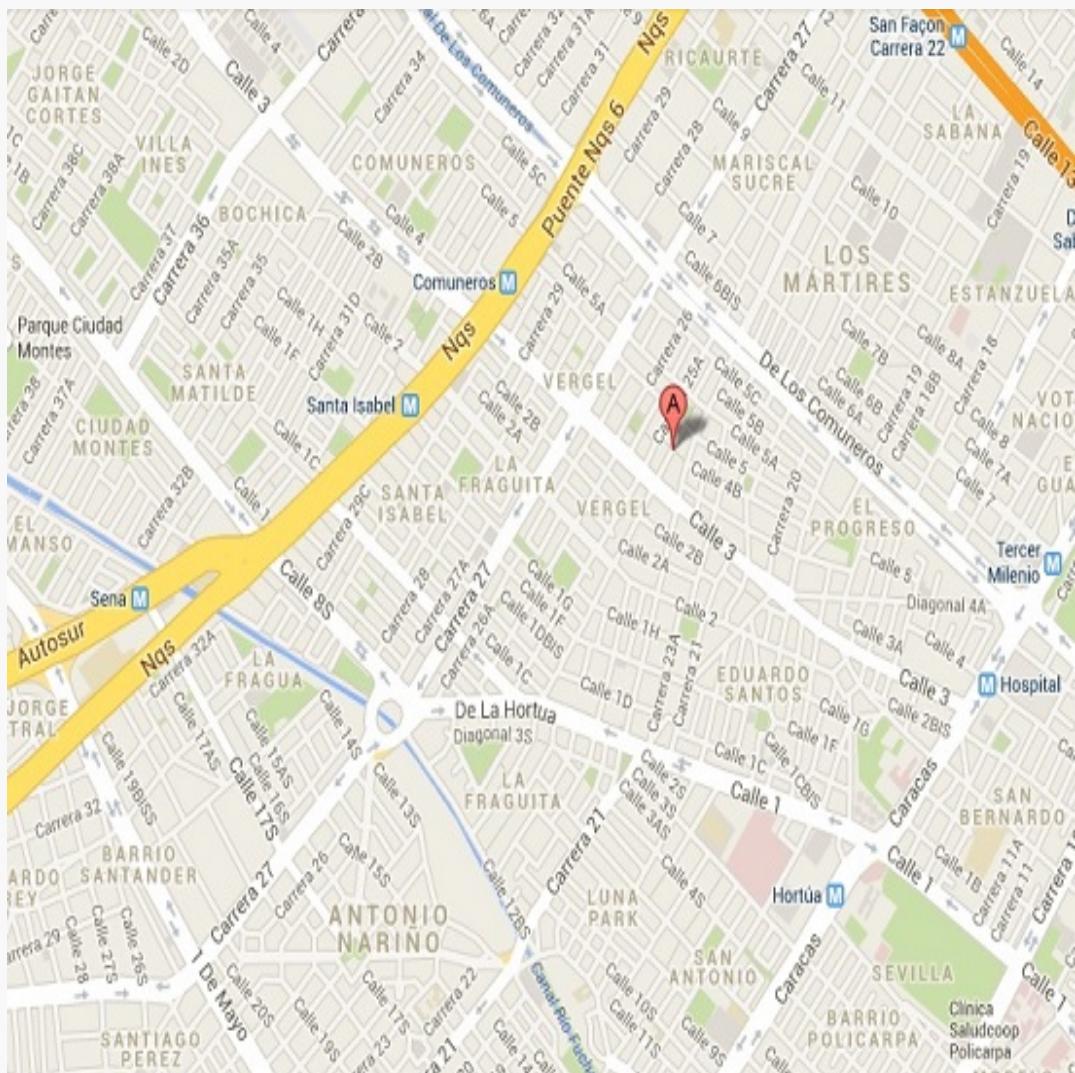
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	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	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexo.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Dirección:

CL 10 # 13 - 74 SOACHA CUNDINAMARCA APTO 401 INT 6 | LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.587329448873469

GEOGRAFICAS : 4° 35' 14.3844''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.22257048537928

GEOGRAFICAS : 74° 13' 21.252''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	1	\$120,000,000	0.90	\$108,000,000		\$		\$	\$3,195,266.27	3228630574
2	MISMO CONJUNTO	3	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000		\$		\$	\$2,878,787.88	3217581961
3	MISMO CONJUNTO	2	\$120,540,000	0.95	\$114,513,000		\$		\$	\$2,936,230.77	6017868754
Del inmueble		401	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	33.8	33.8	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,195,266.27
2	14	33	33	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,878,787.88
3	14	42.50	39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,936,230.77
	14									
								PROMEDIO		\$3,003,428.31
								DESV. STANDAR		\$168,600.93
								COEF. VARIACION		5.61%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,172,029.24	TOTAL	\$123,709,140.34
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,834,827.37	TOTAL	\$110,558,267.58
VALOR TOTAL		\$117,133,692.00		

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-soacha-tejares-2-habitaciones-1-banos/20859-M60239787arc_url=%2Fapartamentos%2Fventa%2Fsoacha%2Ftejares%2F

2.-
https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/1410003720686777961?click_type=0&splitTestId=0&seo_link_id=1403193729&siteStrategyKey=ev=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&searchType=1&origin=2&clickin=false&sec=1§ion=1&userAgent=Mozilla%2F5.0_0.28Windows+NT+10.0%2BWin64%2Bv6.4%29 AppleWebKit%2F537.36+5%2BKHTML%2C%2CAlike+Gecko%29+Chrome%2F142.0.0.1+Safari%2F537.36&nvld=hafe4458-726e-425c-8e35-85cd7b037112&url=https%3A%2F%2Fviende.la%2Fimuebles%2Fapartamento-en-venta-en-soacha-en-%2F89048&search_terms=apartamentos+tejares+soacha&whats=apartamentos+tejares+soacha&os=4&browser=1&_or=2&pageViewId=hafe4458-726e-425c-8e35-65cd7b037112&userId=186.154.160.81&isHuman=true&page=1§ionType=1

3.-
https://www.nuroa.com.co/adform/4720000763289411290?click_type=0&pos=5&listingId=4720000763289411290&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fwww.liferayconnect.com%252FfakeAdr.htm%253Fid%253D0019a886-cc09-78aa-8c1d-c9b7a1049c11&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403193729§ion=1&sec=1§ionType=1&pageVewId=bafe4458-726e-425c-8e35-65cd7b037112&userAgent=Mozilla%2F5.0_0.28Windows+NT+10.0%2BWin64%2Bv6.4%29 AppleWebKit%2F537.36+5%2BKHTML%2C%2CAlike+Gecko%29+Chrome%2F142.0.0.1+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userId=186.154.160.81&what=apartamentos+tejares+soacha&search_terms=apartamentos+tejares+soacha&origin=2&splitTestId=0

Plano

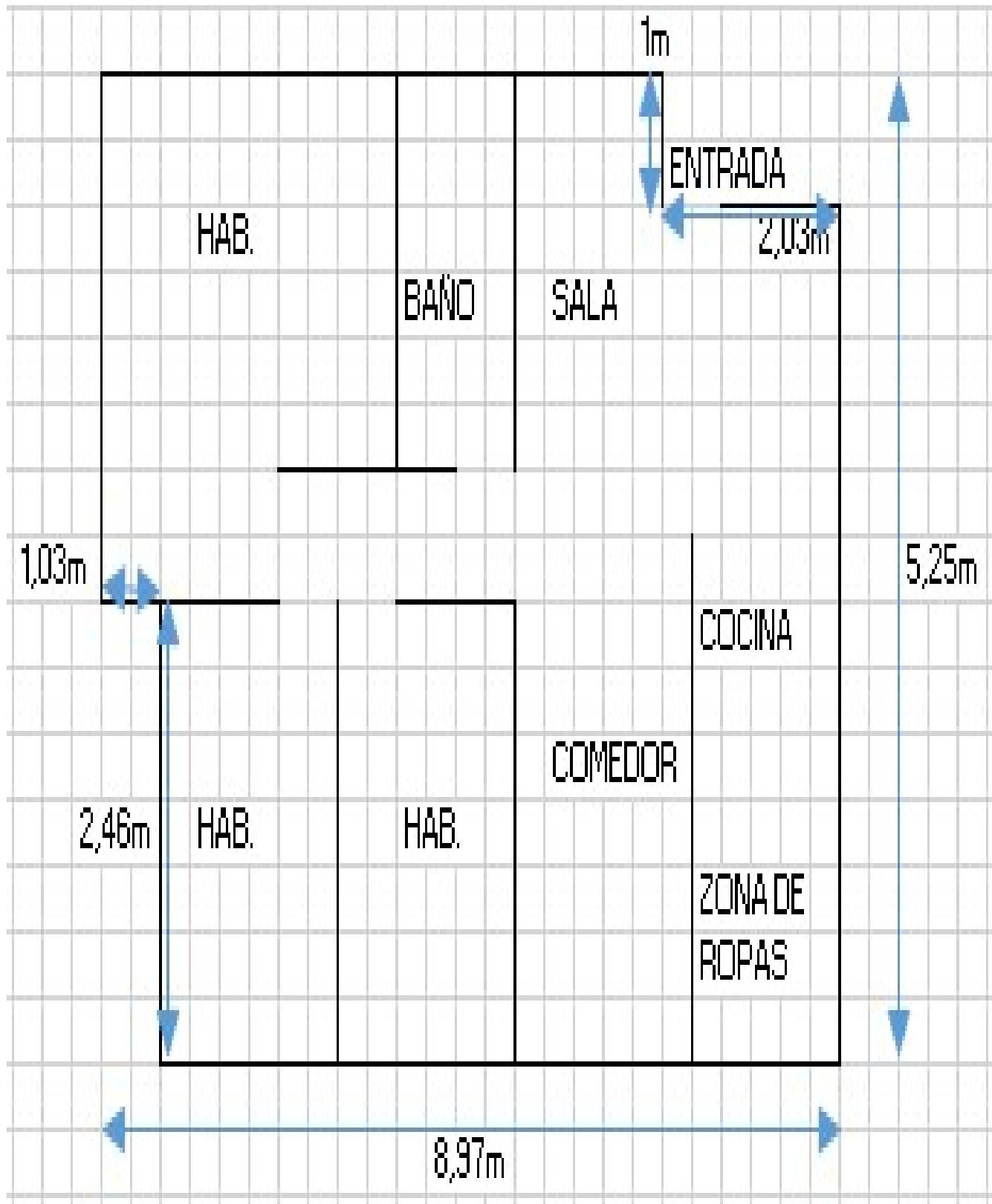


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunales-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Bicicletero-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 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 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-1033698175



PIN de Validación: ad6e1a5a



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



AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación 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 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
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: ad6e1a5a

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, Materiales y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de ~~poder~~, 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: ad6e0a5a

<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.

Las principales contactos del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1219 (057)

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ad6e0a5a



PIN de Validación: ad6ella5a



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 diecisiete (17) días del mes de Noviembre 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-1033698175 M.I.: 051-193718



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510157278122928213

Nro Matrícula: 051-193718

Página 1 TURNO: 2025-051-1-128871

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 11:21:23 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-08-2010 RADICACIÓN: 2010-73115 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 421 Fecha 31/07/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 10 Fecha 17/09/2015

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR Matricula Origen: 50S-40554556

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1404 de fecha 02-07-2010 en NOTARIA 61 de BOGOTA D.C. APT 401 INT 6 AGRUP LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES con area de 39.00 MTS2 con coeficiente de 0.141% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 39 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS0

COEFICIENTE : 0.141%

COMPLEMENTACION:

NORCO S.A. ADQUIRIO X COMPROVENTA DE LOPEZ SALAZAR BYRON ESCR. 929 14-04-2008 NOT. 30 BTA, ESTE ADQUIRIO X COMPROVENTA DE INVERSIONES A.R.A. E HIJOS S. EN C. (ANTES INVERSIONES CABALLERO REYES E HIJOS S EN C.) CHAVEZ PINTO ALVARO, CABALLERO DIAZ FRANCISCO ESCR. 1754 29-05-2007 NOT. 35 BTA, ELLOS ADQ. X ENGLOBE ESCR. 2902 23-11-2001 NOT. 48 BTA. REG. FOL. 40399933.CABALLERO DIAZ FRANCISCO, CHAVEZ PINTO ALVARO E INVERSIONES A.R.A. E HIJOS S EN C., ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBARON ASI: UN PRIMER PREDIO: INVERSIONES A.R.A E HIJOS S EN C. ADQUIRIO 1/3 PARTE SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO VELASQUEZ MANUEL ANTONIO POR E. 6773 DEL 17-02-93 NOTARIA 9 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON CABALLERO DIAZ FRANCISCO Y CHAVEZ PINTO ALVARO POR COMPRA A JARAMILLO JAIME POR E. 4427 DEL 24-07-90 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-698033. ESTE ADQUIRIO 2/3 PARTES SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A OSEJO ORDO/EZ BERNARDO ANTONIO Y CICERI CORREDOR JAIME HUMBERTO POR E. 535 DEL 28-04-83 NOTARIA 25 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON JARAMILLO GUTIERREZ JAIME POR COMPRA A CASTA/EDA DE BLANCO ISABEL Y BLANCO CASTA/EDA LUIS HERNANDO POR E. 1090 DEL 24-09-82 NOTARIA 24 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A BOGOTA DE MONCADA GRACIELA POR E. 3988 DEL 04-09-79 NOTARIA 3 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-542336. UN SEGUNDO PREDIO: INVERSIONES A.R.A E HIJOS S EN C. ADQUIRIO 1/3 PARTE SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A FORERO VELASQUEZ MANUEL ANTONIO Y CHAVEZ PINTO ALVARO POR LA E. 6773 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON CABALLERO DIAZ FRANCISCO POR COMPRA A JARAMILLO JAIME POR LA E. 4427 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTE ADQUIRIO 2/3 PARTES SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A OSEJO ORDO/EZ BERNARDO ANTONIO Y CICERI CORREDOR JAIME HUMBERTO POR E. 534 DEL 28-04-83 NOTARIA 25 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-698033. ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON JARAMILLO JAIME POR COMPRA A BOGOTA DE SANCHEZ MARIA DEISY POR E. 89 DEL 01-02-83 NOTARIA 25 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-698033. ESTA, ADQUIRIO POR COMPRA CELEBRADA CON BOGOTA G. GRACIELA SEGUN ESCR. 2682 DEL 15-10-47 NOTARIA 1 DE BOGOTA REGISTRADA EL 17-01-48 AL LIBRO PRIMERO FOLIO 187 N. 704 DE 1947....

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40547446



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510157278122928213

Nro Matrícula: 051-193718

Página 2 TURNO: 2025-051-1-128871

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 11:21:23 AM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 10 # 13 - 74 SOACHA CUNDINAMARCA APTO 401 INT 6 AGRUP LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 190221

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-04-2008 Radicación: 2008-37493

Doc: ESCRITURA 929 DEL 14-04-2008 NOTARIA 30 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$1.830.000.000

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

DE: NORCO S.A.

NIT# 8603530044 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-08-2010 Radicación: 2010-73115

Doc: ESCRITURA 1404 DEL 02-07-2010 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUP LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES LIC RES 228 DEL 20-11-09 CURAD 1 DE SOACHA. MODIFICADA POR RES 063 DEL 19-04-10 CURAD 1 SOACHA.

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

DE: NORCO S.A.

NIT# 8603530044 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-08-2010 Radicación: 2010-73115

Doc: ESCRITURA 1404 DEL 02-07-2010 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: NORCO S.A.

NIT# 8603530044 X

A: CODENSA S.A. ESP

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-10-2010 Radicación: 2010-97863

Doc: ESCRITURA 2309 DEL 28-09-2010 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$16,305,300

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA RESPECTO A ESTE INMUEBLE

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: NORCO S.A.

NIT# 8603530044 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510157278122928213

Nro Matrícula: 051-193718

Página 3 TURNO: 2025-051-1-128871

Impreso el 15 de Octubre de 2025 a las 11:21:23 AM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-33755

Doc: ESCRITURA 3570 DEL 26-12-2011 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$37,492,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S. SUBSIDIO OTORGADO POR COLSUBSIDIO, EL CUAL SERA RESTITUIDO CUANDO EL BENEFICIARIO DE LA SOLUCION DE VIVIENDA TRANSFIERA O DEJE DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE HABER TRANSCURRIDO CINCO (5) A/OS DESDE LA ADJUDICACION.

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

DE: NORCO S.A.

NIT# 8603530044

A: DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD

CC# 65709710 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-33755

Doc: ESCRITURA 3570 DEL 26-12-2011 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD

CC# 65709710 X

A: VIGILANCIA Y SEGURIDAD LIMITADA-VISE LTDA.

NIT# 8605070330

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-04-2012 Radicación: 2012-33755

Doc: ESCRITURA 3570 DEL 26-12-2011 NOTARIA 61 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: DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD

CC# 65709710 X

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-02-2021 Radicación: 2021-051-6-2142

Doc: ESCRITURA 2382 DEL 24-11-2020 NOTARIA SESENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$25,476,600

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: VIGILANCIA Y SEGURIDAD LIMITADA-VISE LTDA.

NIT# 8605070330

A: DIAZ MONTEALEGRE MARIA PIEDAD

CC# 65709710 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-09-2025 Radicación: 2025-051-6-19452

Doc: CERTIFICADO 81 DEL 04-08-2025 NOTARIA PRIMERA DE ESPINAL

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

5:59 PM 📲 📲 📲 ...



15%

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: Avaluo para caja honor

Nombre del pagador: Johan Zamir Valencia

Aguadelo

Identificación: 1033698175

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1938427731

Cód. del pedido: 1432

Id pago: 3672

Ticket: 4826101432

Fecha de pago: 18/11/2025 05:58:55.0

Imprimir

REDENCIAS AL DEDO AL EC COMI LO DEDO AL EC CONSTRUCTORA

