Bogotá 25 ABRIL DE 2025

Respetada
ELIA LEÓN PICO
Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto de valor, al inmueble que se ubica en la **CL 16 8 18** barrio **LINCONL** municipio de **SOACHA** del departamento de **CUNDINAMARCA.**

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **MIL QUINIENTOS MILLONES, NOVECIENTOS NOVENTA MIL, PESOS M/CTE. (1.500.990.000.oo).**

Dejamos así cumplido el encargo que usted sirvió encomendarnos y quedamos a su orden para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarle en otra oportunidad.

Cordialmente,

ING. CHRISTIAN GERMAN DÍAZ
VALUADOR CERTIFICADO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA (AVAL) 79924586

Bogotá D.C. Código Postal 110831
Calle 12 No. 7 32, Oficina 1202
Banco Central Antioqueño
Tels: 320 8929993- 601 3914992

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	SOACHA

OBJETO DEL AVALÚO	VALOR COMERCIAL

FECHA DE VISITA	DÍA	MES	AÑO	No. AVALÚO
	24	4	2025	AB032425
FECHA DE INFORME	DÍA	MES	AÑO	
	24	4	2025	

SOLICITANTE DEL AVALÚO	**ELIA LEÓN PICO**
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)	CL 16 8 18
PROPIETARIOS	**ELIA LEÓN PICO**

TIPO DE INMUEBLE ☑ EDIFICIO ☐ CASA ☐ OFICINA ☐ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO

DEPARTAMENTO	*CUNDINAMARCA*	*MUNICIPIO*	*SOACHA*	*BARRIO*	*LINCONL*

BARRIOS ALEDAÑOS	CARMESI - VILLA ESPERANZA CENTRO - SAN LUIS - CENTRO
VÍAS DE ACCESO	CL 16 - KR 8 - KR 9
TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL

SERVICIOS PÚBLICOS ☑ ACUEDUCTO ☑ ENERGÍA ☑ ALCANTARILLADO ☐ TELÉFONO ☑ GAS

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS			**ELIA LEÓN PICO**				
ESCRITURA PÚBLICA	*5512*	*FECHA*	*11/10/2022*	*NOTARIA*	*1*	DE	*SOACHA*

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	*PRINCIPAL*	*GARAJE No.1*	*GARAJE No.2*	*GARAJE No.3*	*DEPOSITO*
	051-252137				
CEDS. CATASTRALES	SIN INFORMACIÓN				
CHIP	SIN INFORMACIÓN				

ESCRITURA DE P.H.	*NA*	*FECHA*	*NA*	*NOTARIA*	*NA*	*DE*	*NA*

2.1 NORMAS URBANAS

Según Acuerdo No 46 Diciembre 27 de 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha”

EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☑ SI ☐ NO

3. DETERMINACIÓN FISICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES

LOTE DE TERRENO EL CUAL HACE PARTE DE LA URBANIZACION EL HUMILLADERO" SITUADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SOACHA DPTO CUNDINAMARCA SETALADO CON EL # 2 DE LA MANZANA F, EXTENSION SUPERFICIARIA DE 229.69 V2. APROXIMADAMENTE Y SE ENCUENTRA GENERALMENTE ALINDERADO ASI: POR EL NORTE: EN,7:35 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE "A DEL PLANO ACTUAL DELA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; POR EL SUR: EN 7.35 METROS APROXIMADAMENTE CON LA CALLE 16 DE L ACTUAL NOMENCLATURA DE SOACHA; POR EL ORIENTe: eN 20.00 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE # 1 DE LA MISMA EN 20.00 METROS APROXIMADAMENTE CON EL LOTE # 3 DEL ACTUAL PLANO DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.

TOPOGRAFÍA	*PLANA*	*FORMA GEOMÉTRICA*	*RECTANGULAR*	*FRENTE*	*7.35*	*FONDO*	*20*

AREA DE LOTE	*147*	*M²*	*GARAJE No. 1*		*M²*
AREA CONSTRUÍDA	*480*	*M²*	*GARAJE No. 2*		*M²*
AREA PRIVADA		*M²*	*DEPOSITO*		*M²*

TOTAL CONSTRUIDO	*480*	*M²*	INFORMACIÓN SUMINISTRADA DE CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD Y PLATAFORMAS DEL IGAC

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCION

TIPO INMUEBLE	*Edificio*	ESTRATO	3	ESTADO CONSERVACIÓN	BUEN ESTADO GENERAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☑ TRADICIONAL	☐ MUROS DE CARGA	☐ PREFABRICADA MIXTA	☐ MAMPOS/ ESTRUCTU
USO ESPECIFICO	☐ UNIFAMILIAR	☐ BIFAMILIAR	☐ MULTIFAMILIAR	☑ COMERCIAL
ESTILO ARQUITECTONICO	☐ CONTEMPORANEO	☑ MODERNO	☐ REPUBLICANO	☐ INTERES CULTURAL

VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	*VETUSTEZ*	1	*REMANENTE*	99	*ALTURA INMUEBLE*	5

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	*NO SE IDENTIFICA*
FACHADA	*PAÑETE PINTADO E IMPERMEABILIZADO*
ESTRUCTURA	*CONFINADA EN COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE*
PAREDES	*PAÑETADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS*
PISOS	*ENCHAPDOS EN CERAMICA*
CIELO RASOS	*METALDECK PINTADO*
ESCALERAS	*PASOS EN CERAMICA - BARANDALES EN ACEROINOXIDABLE*
VENTANAS	*PERFILERIA EN ALUMINIO*
PUERTAS	*EXTERNA METALICA, INTERNAS EN MADERA*
BAÑOS	*ENCHAPADOS*

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS				
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4	
SALA					ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO					
COMEDOR					ALCOBAS					HALL ALCOBAS					
COCINA					BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO					
ZONA DE ROPAS					BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGAS					BAÑO SOCIAL	1	1	1	1	CHIMENEA					
PATIO	1				SAUNA					TERRAZA BBQ					
DEPOSITO					ESTUDIO					ESTAR TV					

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECÓNOMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL SIN ACTIVIDAD ECONOMICA
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA CONSOLIDADA SIN ACTIVIDAD EDIFICATORIA ACTUAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. MÉTODOS APLICADOS

☑ Método comparativo o de mercado ☑ Método de costo o Reposición ☐ Método de capitalización de rentas ☐ Método Residual

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.

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.

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	*AREA*		*VALOR M²*	*TOTAL*
CONSTRUCCIÓN	480	M²	$ 2,487,000.00	$ 1,193,760,000.00
TERRENO	147	M²	$ 2,090,000.00	$ 307,230,000.00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	$ 1,500,990,000.00

MIL QUINIENTOS MILLONES, NOVECIENTOS NOVENTA MIL, PESOS M/CTE.



Ing. Christian German Díaz
Valuador Certificado
Registro Abierto de Avaluadores
AVAL 79924586

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

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. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA ☑
MEMORIAS DE CALCULO ☑
MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE ☑

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA		480	
COSTOS DIRECTOS		$ 2,200,000	
COSTOS INDIRECTOS		$ 300,000	
TOTAL COSTOS		$ 2,500,000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		$ 2,500,000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		$ 1,200,000,000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		$ 1,200,000,000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	1	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	99	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		1%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	1	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		$ 6,000,000	0.50%
Determinación valor actual de la Construcción		$ 6,000,000	
TOTAL REPOSICIÓN		$ 1,200,000,000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		$ 6,000,000	
SUBTOTAL		$ 1,194,000,000	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		$ 1,194,000,000	$ 2,487,500.00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	$ 1,194,000,000	$ 2,487,500.00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		$ 1,194,000,000	$ 2,487,500.00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	**CONSTRUCCIÓN**	**$ 2,487,500**	

VALOR DEL INMUEBLE		$ 1,194,000,000
COSTO REPOSICION		$ 1,194,000,000
VR. M2 REPOSICION.	2,487,500	

MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

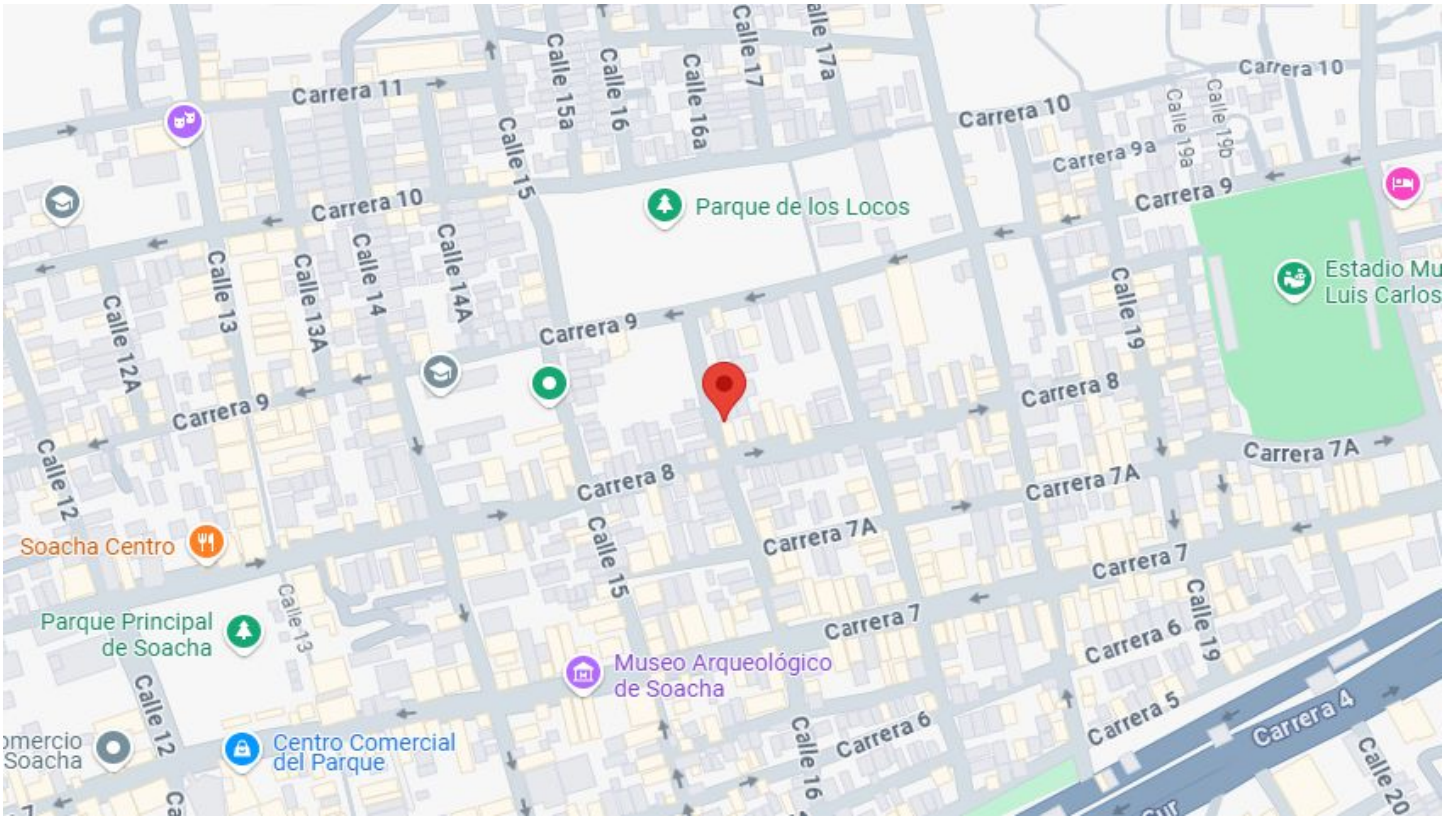
TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR M² TERRENO	TAMAÑO M² TERRENO	VALOR M² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR TAMAÑO	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
3125182664	$ 600,000,000	$ 1,914,286	210	$ 1,100,000.00	180	1	1	SOACHA	1	$ 1,914,286
3228630574	$ 560,000,000	$ 2,139,167	120	$ 900,000.00	337	1	1	SOACHA	1	$ 2,139,167
3009136021	$ 470,000,000	$ 2,144,144	111	$ 800,000.00	290	1	1	SOACHA	1	$ 2,144,144
3203427388	$ 590,000,000	$ 2,396,825	126	$ 1,200,000.00	240	1	1	SOACHA	0.9	$ 2,157,143
3142867602	$ 700,000,000	$ 2,100,000	200	$ 1,000,000.00	280	1	1	SOACHA	1	$ 2,100,000

PROMEDIO	2,138,884.38
DESVIACION ESTANDAR	172,132.12
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	8.05%

VALOR M² TERRENO	2,090,948
VALOR M² PARQUEADERO	
VALOR M² DEPOSITO	
VALOR M² OPTADO	2,090,000.00
VALOR TOTAL	307,230,000

PROMEDIO	2,090,948
DESVIACION ESTANDAR	101,029.86
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.83%
AREA	*147*

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE GENERAL




Carrera 12
Calle 17a
Carrera 11a
Carrera 11
Calle 15a
Calle 16
Calle 16a
Calle 17
Carrera 10
Carrera 9a
Calle 19a
Calle 19b
Carrera 9
Parque de los Locos
Calle 15
Carrera 10
Calle 13
Calle 13A
Calle 14
Calle 14A
Calle 12A
Calle 19
Estadio M
Luis Carlo
Carrera 9
Carrera 8
Calle 12
Carrera 7A
Soacha Centro
Calle 15
Carrera 7
Parque Principal
de Soacha
Calle 13
Carrera 7
Museo Arqueológico
de Soacha
Calle 19
Carrera 6
Carrera 5
Carrera 4
Calle 12
Comercio
- Soacha
Centro Comercial
del Parque
Calle 16
Carrera 6









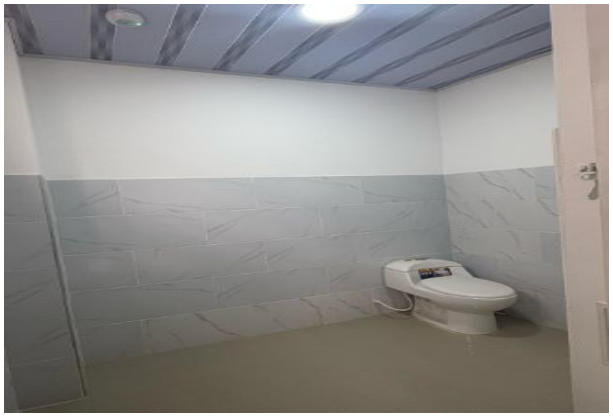










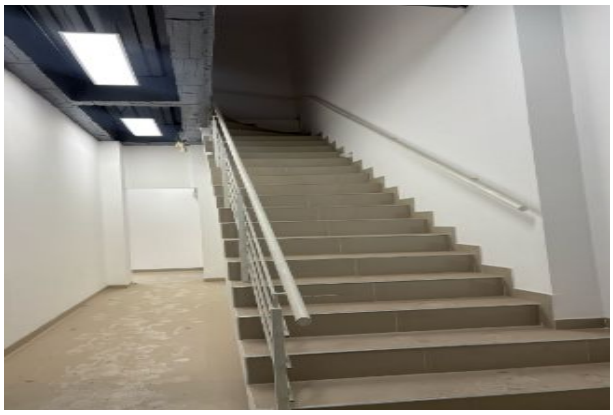


















Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79924586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79924586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**07 Oct 2019**	**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	Régimen
29 Oct 2019	**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
29 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Oct 2019

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
29 Oct 2019

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
29 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
29 Oct 2019	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
29 Oct 2019	**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	Régimen
29 Oct 2019	**Régimen Académico**

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	Régimen
29 Oct 2019	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0106, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2019, 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 INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 8 A # 69 D - 17
Teléfono: 3143628528
Correo Electrónico: german8202@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79924586

El(la) señor(a) CHRISTIAN GERMAN DIAZ AVENDAÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b3170a97

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 un (01) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal