



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1024477239**

Fecha del avalúo		Fecha de visita	25/04/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AV TERRENOS 38-1 50 SOACHA AP 101 T 4 CO TORRE PARQUE ETAPA 1		
Barrio	SAN IGNACIO		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EDWIR FERNANDO MARTINEZ CRUZ

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 **CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO** ubicado en la AV TERRENOS 38-1 50 SOACHA AP 101 T 4 CO TORRE PARQUE ETAPA 1 SAN IGNACIO, 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 \$190,873,335.66 pesos m/cte (Ciento noventa millones ochocientos setenta y tres mil trescientos treinta y cinco).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 4 AP 101	50.43	M2	\$3,756,362.00	99.25%	\$189,433,335.66
Area Privada Libre	BALCÓN	1.20	M2	\$1,200,000.00	0.75%	\$1,440,000.00
TOTALES					100%	\$190,873,335

Valor en letras  
Ciento noventa millones ochocientos setenta y tres mil trescientos treinta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
RAA Nro: AVAL-79803347  
C.C: 79803347

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,159,329	Valor del avalúo en UVR	530,590.74
Proporcional	0	190,873,335	Valor asegurable	190,873,335
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: El inmueble cuenta con patrimonio de familia, anotación 6 del certificado, el cual se recomienda sea levantado antes de cualquier negociación.			
Observación	<p><b>Jurídica:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 340 sitios de parqueo comunal para vehículos y 106 sitios de parqueo demarcados para motos, de acuerdo a lo informado en visita.</p> <p><b>Entorno:</b> Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible,</p>			

IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio. El conjunto se encuentra ubicado al frente Centro Comercial Ventura.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1650, Fecha escritura: 20/06/2012, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 110000, Total unidades: 1 UND / PH: 748 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, piso laminado para las habitaciones, en cerámica para los baños y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baños y cocina, puertas interiores en madera, ventanería en aluminio.



GENERAL					
Código	LRCAJA-1024477239	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	EDWIR FERNANDO MARTINEZ CRUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1024477239	Teléfono	3027914289
Email	edwir.martinez2840@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	80258827	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV TERRENOS 38-1 50 SOACHA AP 101 T 4 CO TORRE PARQUE ETAPA 1				
Conjunto	CR TORRES DEL PARQUE ET 1				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SAN IGNACIO	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 38 SUR No. 0.62 E (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección AV TERREROS CL 38 No. 1-50. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> El barrio San Ignacio de Soacha.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Al ir por la Autopista Sur, vía Bogotá Soacha se toma la Avenida Terreros hacia el sur oriente hasta el sector de San Ignacio, justo al pasar el Centro Comercial Ventura, se encuentra el conjunto.</p>				

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>58.69</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>50.43</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>7.75</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.20</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	58.69	AREA PRIVADA	M2	50.43	AREA LIBRE COMUN	M2	7.75	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>59</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$ 128.637.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	59	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 128.637.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	58.69																											
AREA PRIVADA	M2	50.43																											
AREA LIBRE COMUN	M2	7.75																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	59																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 128.637.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>49.14</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.14	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>50.43</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>1.20</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.43	AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.14																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.43																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	1.20																											
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:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 1650 DEL 20/06/2012 NOT. 42 DE BOGOTA. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000																												

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

**APARTAMENTO NUMERO CIENTO UNO (101) TORRE CUATRO (4) que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE PRIMERA ETAPA, Propiedad Horizontal, ubicado en AVENIDA TERREROS CALLE TREINTA OCHO (38) NUMERO UNO - CINCUENTA (1-50) de la actual nomenclatura urbana de Soacha.**

Powered by  CamScanner



5

5186

La unidad privada objeto de este contrato se individualiza de la siguiente manera: **APARTAMENTO CIENTO UNO (101) - TORRE CUATRO (4).**  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40611407, CÉDULA CATASTRAL en mayor extensión Número:01-02-1571-0005-000.**

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal este apartamento.

**ESTA UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA TORRE CUATRO (4),** cuenta con un área privada de cincuenta metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadrados (50.43 M<sup>2</sup>), más un balcón de un metros punto veinte metros cuadrados (1.20 M<sup>2</sup>), para un total de área privada de cincuenta y un metros cuadrados con sesenta y tres decímetros cuadrados (51.63 M<sup>2</sup>) y un área total construida aproximada de cincuenta y ocho metros cuadrados con sesenta y nueve

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5186	EscrituraDePropiedad	19/11/2012	21	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-139205	22/04/2024	0.143389607%	01-02-00-00-1571-0 904-9-00-00-1558	TO 4 AP 101

Observación	<p>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.</p>
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 340 sitios de parqueo comunal para vehículos y 106 sitios de parqueo demarcados para motos, de acuerdo a lo informado en visita.</p>
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
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	Regular	300-400	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio. El conjunto se encuentra ubicado al frente Centro Comercial Ventura.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1650		Fecha escritura	20/06/2012	
Notaria escritura	42		Ciudad escritura	BOGOTÁ	
Valor administración	110000	Total unidades	1 UND / PH: 748 UNDS	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	11	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>acondicionado</b>					
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1 por torre
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 1650, Fecha escritura: 20/06/2012, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 110000, Total unidades: 1 UND / PH: 748 UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1 por torre				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



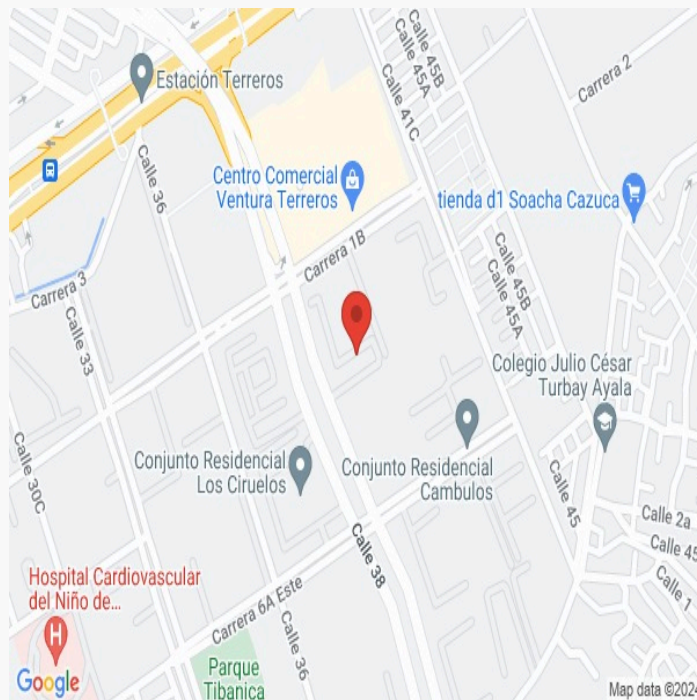
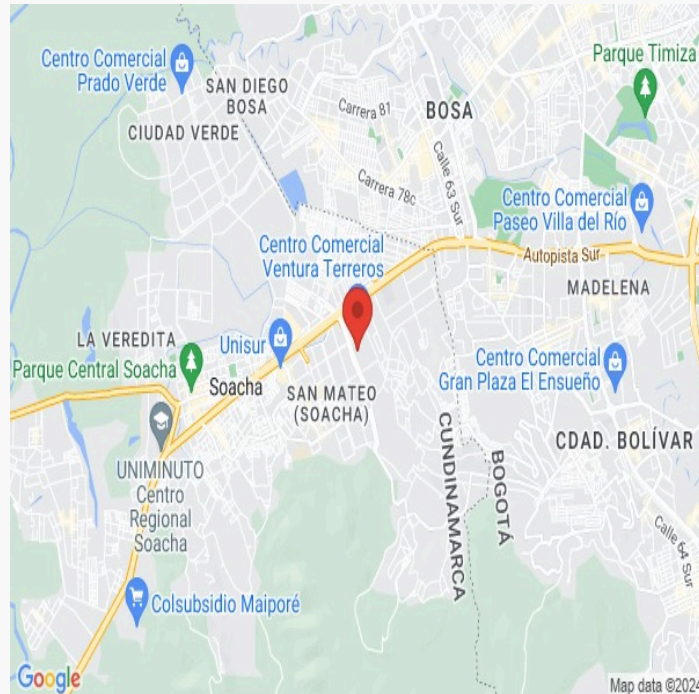
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Regular
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Regular				

ACABADOS

	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	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, piso laminado para las habitaciones, en cerámica para los baños y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baños y cocina, puertas interiores en madera, ventanería en aluminio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AV TERRENOS 38-1 50 SOACHA AP 101 T 4 CO TORRE PARQUE ETAPA 1 | SAN IGNACIO | Soacha | Cundinamarca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.586180

GEOGRAFICAS : 4° 35' 10.2474''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.194888

GEOGRAFICAS : 74° 11' 41.5968''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	5	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$	1	\$1,440,000	\$3,626,016.26	3013284669
2	Mismo Conjunto	3	\$166,591,200	0.97	\$161,593,464		\$	1	\$1,440,000	\$3,175,757.76	3153057199
3	Mismo Conjunto	11	\$181,500,000	0.97	\$176,055,000		\$	1	\$1,440,000	\$3,462,522.31	3124427638
4	Mismo Conjunto	10	\$178,000,000	0.97	\$172,660,000		\$	1	\$1,440,000	\$3,395,201.27	3012819386
Del inmueble		1		.	.	0		0			

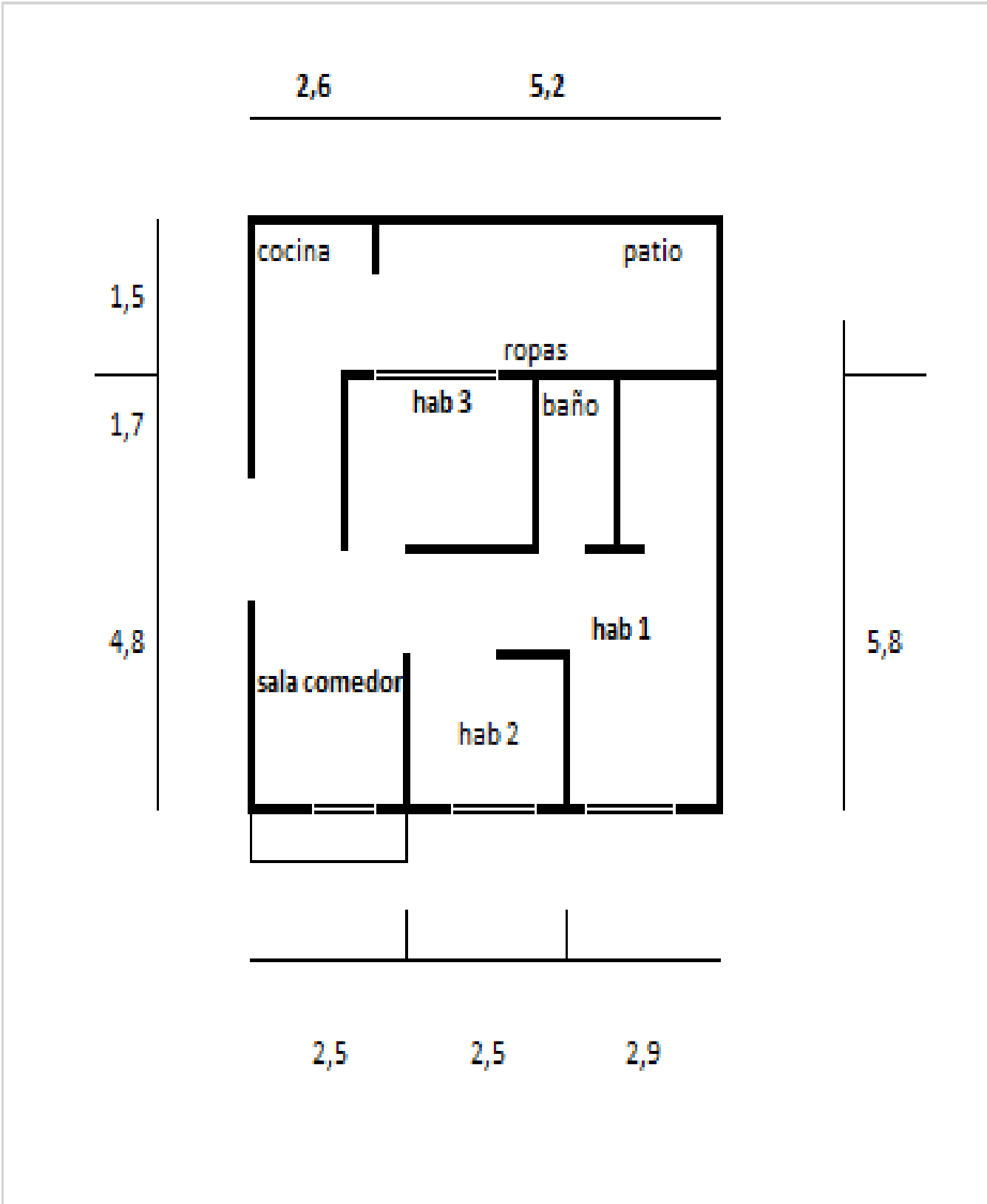
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	59	50.43	1.00	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,988,617.89
2	12	50.43	50.43	1.00	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,493,333.54
3	12	59	50.43	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,808,774.54
4	12	58	50.43	1.0	1.0	1.0	1.10	1.0	1.1	\$3,734,721.40
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,756,361.84
									DESV. STANDAR	\$205,217.09
									COEF. VARIACION	5.46%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,961,578.93	TOTAL	\$199,782,425.44
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,551,144.75	TOTAL	\$179,084,229.99
VALOR TOTAL	\$189,433,335.66			

Observaciones:
El apartamento cuenta con un patio de 7.75 m2, el cual es un bien común de uso exclusivo, se le da valor agregado en tamaño.
Enlaces:
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10807866">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10807866</a> 2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10607866">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10607866</a> 3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10537510">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10537510</a> 4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10737382">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ub-terreiros/soacha/10737382</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



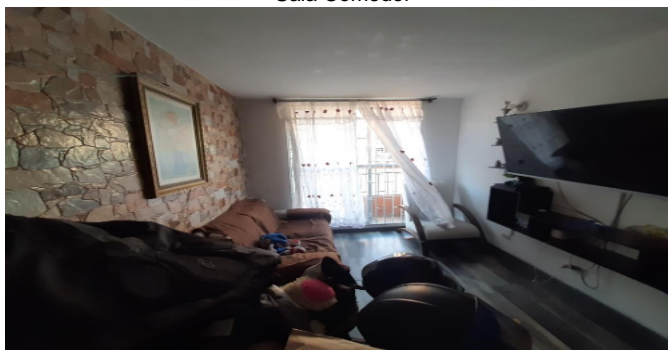
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



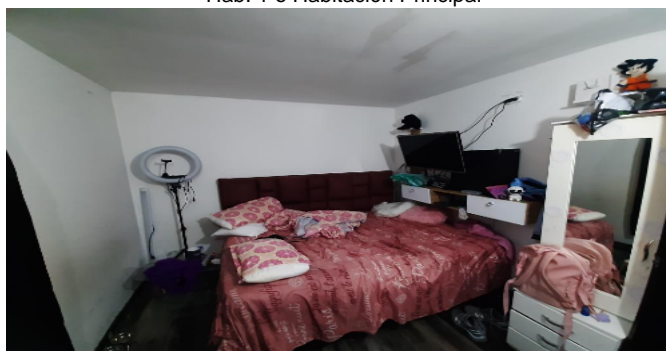
Cocina



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Canchas-CJ



## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1024477239



PIN de Validación: 64b80a17

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-76803347.

RAA AVALUO: LRCAJA-1024477239 M.I.: 051-139205

## Categoría 1 Inmuebles Urbanos

## Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, las no clasificados en la estructura acológica principal, las en suab de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
24 Oct 2022

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
24 Oct 2022

Régimen  
Régimen Asociativo

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arquitectónica y Monumentos Históricos

## Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
09 Nov 2022

Régimen  
Régimen Asociativo



PIN de Validación: 64b8De17

**Categoría 8 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
11 Mayo 2022Regimen  
Regimen de TránsitoFecha de actualización  
24 Oct 2022Regimen  
Regimen Acreditado**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**RAA AVALUO: LRCAJA-1024477239 M.I.: 051-139205**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
09 Nov 2022Regimen  
Regimen Acreditado**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  
09 Nov 2022Regimen  
Regimen Acreditado**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  
09 Nov 2022Regimen  
Regimen Acreditado





PIN de Validación: 64b8De17



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, sanidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás daños de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro daño no contemplado en las cláusulas anteriores.

Fecha de Inscripción  
08 Nov 2022

Régimen  
Régimen Propietario

**RAA AVALUO: LRCAJA-1024477239 M.I.: 051-139205**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de **051-139205** y exparte por:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A., en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0875, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 18 A NO. 32 C - 15 IN 18 SC 8

Teléfono: 3204 125388

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Contador Público - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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(los) señor(los) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79883347

El(los) señor(los) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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 QR, y pueda 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 al

Página 3 de 4



PIN de Validación: e4b60a17



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



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

e4b60a17

**RAA AVALUO: LRCAJA-1024477239** M.I.: 051-139205

El presente certificado avalúa la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) el día 15 de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Página: 1 - Turno 2024-051-1-51174

Nro Matrícula: 051-139205

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 12:12:52 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 051 SOACHA    DÉPTO: CUNDINAMARCA    MUNICIPIO: SOACHA    VEREDA: SOACHA  
FECHA APERTURA: 09/08/2012    RADICACION: 2012-73716 CON: ESCRITURA DE 03/08/2012  
NUPRE: SIN INFORMACION  
COD CATASTRAL:  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**    COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslado Circulo Origen:

Resolución(es) de Circulo Destino:

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR    Matricula Origen: 50S-40611407

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1650 DE FECHA 20-06-2012 EN NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. APT 101 TORRE 4 CONJ RES  
TORRES DEL PARQUE ET 1 CON AREA DE PRIVADA TOTAL 51.63 M2. AREA TOTAL CONSTRUIDA 58.69 M2 CON COEFICIENTE DE  
0.143389607% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MANZANA G-4 FIDUBOGOTA S.A.) ADQUIRIO POR  
TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE HACIENDA DE TERREROS LTDA. POR E. 2756  
DEL 29-12-08 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C., ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 1109 DEL 11-10-06 NOTARIA 69 DE  
BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40473845. ADQUIRIO POR APORTE POR E. 1099 DEL 27-05-59 NOTARIA 9 DE  
BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40473845

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) AV TERREROS # 38 - 1 50 SOACHA APTO 101 TORRE 4 CO TORRE PRQUE ETAPA 1

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)  
051-103810

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1    Fecha 11/11/2011    Radicación 2011-106456

DOC: ESCRITURA 3109    DEL: 24/10/2011    NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C.    VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR DEL CREDITO

APROBADO \$    560.000.000.00



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

Página: 2 - Turno 2024-051-1-51174

Nro Matrícula: 051-139205

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 12:12:52 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 última página

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

DE: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO MANZANA G-4 FIDUBOGOTA S.A. NIT:830.055.897-7 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 03/08/2012 Radicación 2012-73716

DOC: ESCRITURA 1650 DEL: 20/06/2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 0

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

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MANZANA G4-FIDUBOGOTA S.A. NIT

830.055.897-7 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 05/12/2012 Radicación 2012-114732

DOC: ESCRITURA 5186 DEL: 19/11/2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 802.982

Se cancela la anotación No. 1

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

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MANZANA G4-FIDUBOGOTA S.A. NIT  
830.055.897-7

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 05/12/2012 Radicación 2012-114732

DOC: ESCRITURA 5186 DEL: 19/11/2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 73.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MANZANA G4-FIDUBOGOTA S.A. NIT  
830.055.897-7

A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 05/12/2012 Radicación 2012-114732

DOC: ESCRITURA 5186 DEL: 19/11/2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 05/12/2012 Radicación 2012-114732

DOC: ESCRITURA 5186 DEL: 19/11/2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

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

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 20/03/2014 Radicación 2014-25376

DOC: ESCRITURA 495 DEL: 06/02/2014 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - CONJ RESD

TORRES DEL PARQUE ETAPA II TORRES 5.6.7.8. AREA 4876.48 M2 LC DE C 063-2013 DEL 18-04-13 CUR 2 DE SOACHA RES  
201 DEL 25-10-13.V.B.A LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PAR LA P.H.CUR 2 DE SOACHA

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





Página: 3 - Turno 2024-051-1-51174

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

Nro Matrícula: 051-139205

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 12:12:52 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 última página

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA G4 FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 30/06/2015 Radicación 2015-051-6-3472  
DOC: ESCRITURA 816 DEL: 04/03/2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - A LA ESCRITURA 1650 DEL 20-06-2012 NOT 42 DE BOGOTA EN CUANDO A LA CREACIÓN DE LA ETAPA III TORRES 9-10-11-12 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA G4 FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7 - X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 30/06/2015 Radicación 2015-051-6-3473  
DOC: ESCRITURA 2863 DEL: 24/06/2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A LA ESCRITURA 816 DEL 04-03-2015 Y A LA 495 DEL 06-02-2015 NOTARIA 21 DE BOGOTA EN CUANTO A CITAR EL ÁREA ÚTIL DE LA ETAPA SEGUNDA SIENDO LO CORRECTO 4.647.13 MTS2 DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA G4-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897-7

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 28/12/2015 Radicación 2015-051-6-16105  
DOC: ESCRITURA 5458 DEL: 18/12/2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - A LA ESCRITURA 1650 DEL 20-06-2012 NOT 42 DE BOGOTA EN CUANDO A LA CREACIÓN DE LA ETAPA IV TORRES 13 Y 14 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MANZANA G4-FIDUBOGOTA S.A. NIT 830.055.897-7

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 22/08/2019 Radicación 2019-051-6-13829  
DOC: OFICIO 1350 DEL: 15/08/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - REF. 257544003001-2019-00304-00  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941  
A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 22/10/2019 Radicación 2019-051-6-19589  
DOC: OFICIO 1719 DEL: 16/10/2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 11  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO REF. 257544003001-2019-00304-00  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275  
A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 28/02/2023 Radicación 2023-051-6-6202  
DOC: CERTIFICADO 383 DEL: 14/02/2023 NOTARIA DIECISEIS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 51.450.000  
Se cancela la anotación No. 5



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

Página: 4 - Turno 2024-051-1-51174

Nro Matrícula: 051-139205

Impreso el 22 de Abril de 2024 a las 12:12:52 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 última página

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. NIT# 8600345941  
A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

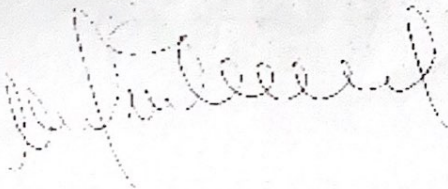
USUARIO: 99024 impreso por: 99024

TURNO: 2024-051-1-51174 FECHA: 22/04/2024

NIS: yrYbGReGa04CMyP3I7Sxp+NsfMoWPoApBOyPQOoMsdtH19dzKy/KsQ==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: SOACHA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL GUILLERMO TRIANA SERPA