



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1024477239-2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDWIR FERNANDO MARTINEZ CRUZ
NIT / C.C CLIENTE	1024477239
DIRECCIÓN	CL 38 1 - 50 IN. 4 AP 101
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Mateo
CIUDAD	Soacha
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	25/11/2024
FECHA INFORME	25/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	12 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO			
NUM.	5186 Escritura	De Notaria	21	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			19/11/2012
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	S.I.			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S.I.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE ET 1 PH.			
VALOR ADMINISTRACION	Tiene	MENSUALIDAD	112000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2220.9			
	0.143389607 %			

M. INMOB.	N°
051-139205	AP 101

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 38 1 - 50  
 Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica en frente del centro comercial ventura.  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 197,318,705

VALOR ASEGURABLE \$ COP 197,318,705

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS


 ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
 Perito Actuante  
 C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
 NIT. 900.441.334-1

Nombre de la firma

 Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	580
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Pot Acuerdo 046 de 2000.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	58.69
AREA PRIVADA	M2	50.43
AREA LIBRE COMUN	M2	7.75
AREA PRIVADA LIBRE	M2	1.20

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	59
AVALUO	PESOS	128.637.000
CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.43
AREA PRIVADA LIBRE	M2	1.20

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 38 1 - 50 IN. 4 AP 101 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1650, fecha: 20/06/2012, Notaría: 42 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Bueno
Sardineles	Bueno
Vías Pavimentadas	Bueno
Transporte Público	Bueno

Sector	Predio
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Energía Eléctrica	SI
Gas Natural	SI

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	11
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2012

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	50.43	M2	\$3,900,827.00	99.70%	\$196,718,705.61
Area Privada Libre		1.20	M2	\$500,000.00	0.30%	\$600,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$197,318,705</b>
Valor en letras	Ciento noventa y siete millones trescientos dieciocho mil setecientos cinco Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$197,318,705**

## OFERTA Y DEMANDA

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

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado.

**Entorno:** La zona cuenta con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1650, Fecha escritura: 20/06/2012, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$112.000, Total unidades: 580, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	5	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$4,048,034.09	3209640929
2	MISMO CONJUNTO	1	\$201,000,000	0.95	\$190,950,000		\$		\$	\$3,698,431.14	6017868754
3	MISMO CONJUNTO	7	\$214,999,000	0.95	\$204,249,050		\$		\$	\$3,956,014.91	3105848530
<b>Del inmueble</b>		<b>101</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	58.69	51.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,048,034.09
2	12	58.69	51.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,698,431.14
3	12	58.69	51.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,956,014.91
								PROMEDIO		\$3,900,826.71
								DESV. STANDAR		\$181,217.71
								COEF. VARIACION		4.65%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,082,044.42	<b>TOTAL</b>	\$205,857,500.27
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,719,609.00	<b>TOTAL</b>	\$187,579,882.03
VALOR TOTAL		\$196,718,705.61		

### Observaciones:

## Enlaces

1: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-soacha-3-habitaciones-2-banos/MC541170>

## DIRECCIÓN:

CL 38 1 - 50 IN. 4 AP 101 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca

## COORDENADAS (DD)

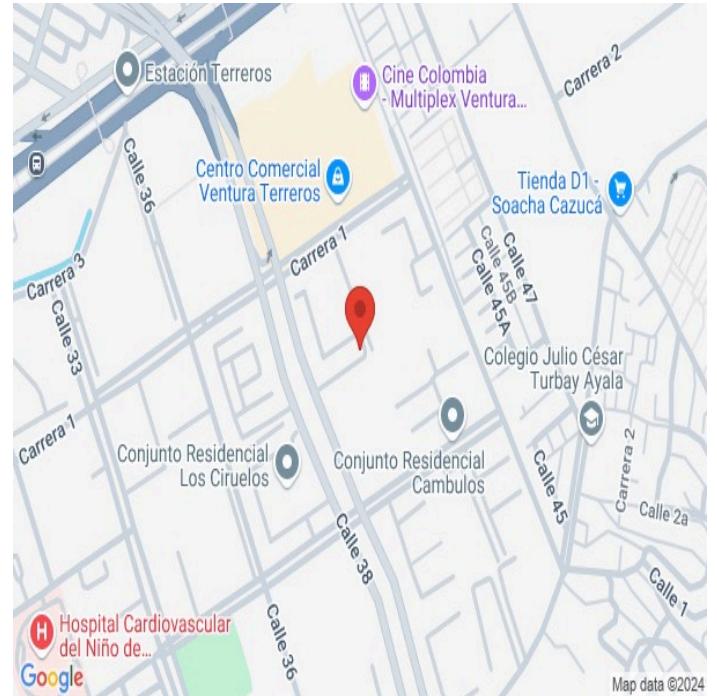
**Latitud:** 4.5861639

**Longitud:-74.1945588**

## COORDENADAS (DMS)

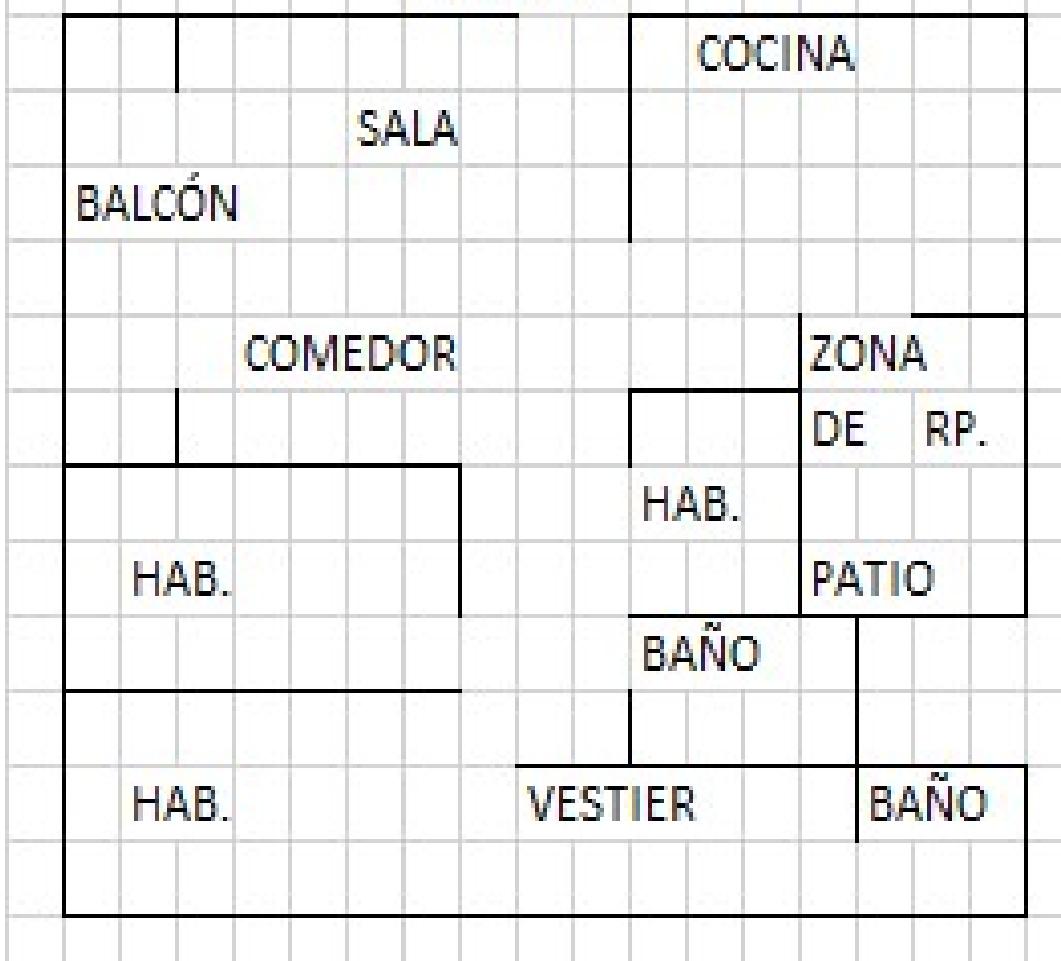
**Latitud:** 4° 35' 10.1904''

Longitud: 74° 11' 40.4118''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## ENTRADA



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Guardarropa 1



Habitación 3



Guardarropa 2



Baño Social 1



## FOTOS General



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1024477239-2



PIN de Validación: bc740b46



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 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

Regímen  
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  
10 Mar 2020

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc740b46



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1024477239-2 MI-05-139205*  
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 instalaciones 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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc740b46



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506  
Teléfono: 3124024102  
Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: bc740b46



#### PIN DE VALIDACIÓN

bc740b46

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 veinticuatro (24) días del mes de Octubre del 2024 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-1024477239-2 M.I.: 051-139205*



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

Certificado generado con el Pin No: 2411224230104370529

Nro Matrícula: 051-139205

Página 2 TURNO: 2024-051-1-133642

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 12:07:29 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-08-2012 Radicación: 2012-73716

Doc: ESCRITURA 1650 DEL 20-06-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de 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

ANOTACION: Nro 003 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 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 de 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

ANOTACION: Nro 004 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 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de 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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-12-2012 Radicación: 2012-114732

Doc: ESCRITURA 5186 DEL 19-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO 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: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO

CC# 80258827 X

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-12-2012 Radicación: 2012-114732

Doc: ESCRITURA 5186 DEL 19-11-2012 NOTARIA VEINTIUNO 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: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO

CC# 80258827 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411224230104370529**

Página 1 TURNO: 2024-051-1-133642

**Nro Matrícula: 051-139205**

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 12:07:29 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

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

FECHA APERTURA: 09-08-2012 RADICACIÓN: 2012-73716 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2012

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: 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).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

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.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

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

2) CL 38 # 1 - 50 IN 4 AP 101

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**  
051 - 103810

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-11-2011 Radicación: 2011-106456**

Doc: ESCRITURA 3109 DEL 24-10-2011 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 560.000.000.00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de 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

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

X

NIT# 8600345941

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2411224230104370529****Nro Matrícula: 051-139205**

Pagina 3 TURNO: 2024-051-1-133642

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 12:07:29 PM

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

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

**A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERA PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.****ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-03-2014 Radicación: 2014-25376**Doc: ESCRITURA 495 DEL 06-02-2014 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C. **VALOR ACTO: \$**

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 de 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

**ANOTACION: Nro 008 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 CREACION 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 de 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****ANOTACION: Nro 009 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 AREA UTIL DE LA ETAPA SEGUNDA SIENDO LO CORRECTO 4.647.13 MTS2 DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de 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

**ANOTACION: Nro 010 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 CREACION 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 de 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

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-051-6-13829**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411224230104370529**

**Nro Matrícula: 051-139205**

Página 4 TURNO: 2024-051-1-133642

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 12:07:29 PM

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

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

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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

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

A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

**ANOTACION: Nro 012 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 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. NIT# 8600358275

A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

**ANOTACION: Nro 013 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 anotación No: 5

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

A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-05-2024 Radicación: 2024-051-6-7888**

Doc: CERTIFICADO 400080 DEL 06-05-2024 ALCALDIA DE SOACHA DE SOACHA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CRUZ PERALTA LUIS ALFREDO CC# 80258827 X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-051-6-9267**

Doc: ESCRITURA 1720 DEL 24-04-2024 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de 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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2411224230104370529**

**Nro Matrícula: 051-139205**

Página 5 TURNO: 2024-051-1-133642

Impreso el 22 de Noviembre de 2024 a las 12:07:29 PM

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

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-051-1-133642

FECHA: 22-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
Zaida Yolima Riascos  
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**  
La guarda de la fe pública