



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	17/05/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: DG 15C 13C 45 E IN 4 AP 101 ____ DG 15 # 11 ESTE - 93 SOACHA APTO 101 INT 4 CO PRQUE DE CAGUA ETAPA 1		
Barrio	San Mateo		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: OSCAR JAVIER RONCANCIO QUIÑONES

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 **HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA | RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK** ubicado en la CERITIFICADO DE NOMENCLATURA: DG 15C 13C 45 E IN 4 AP 101 ____DG 15 # 11 ESTE - 93 SOACHA APTO 101 INT 4 CO PRQUE DE CAGUA ETAPA 1 San Mateo, 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 \$105,288,411 pesos m/cte (Ciento cinco millones doscientos ochenta y ocho mil cuatrocientos once).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 101	33.58	M2	\$3,135,450.00	100.00%	\$105,288,411.00
TOTALES					100%	\$105,288,411

Valor en letras
Ciento cinco millones doscientos ochenta y ocho mil cuatrocientos once Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAANro: AVAL-14254793 C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-05-19 11:54:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	2,710,754	Valor del avalúo en UVR	292,681.30
Proporcional	0	105,288,411	Valor asegurable	105,288,411
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 008 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. CERITIFCADO DE NOMENCLATURA: DG 15C 13C 45 E IN 4 AP 101 SE RECOMIENDA PROTOCOLIZAR.

Observación

Jurídica: 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 008 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.
Garaje: El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, el conjunto posee garajes de uso comunal, asignados por sorteo a cada unidad residencial.
Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.
Propiedad horizontal: Escritura: 522, Fecha escritura: 13/02/2013, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$72.000, Total unidades: 456, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación:

Bueno

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

Código	LRCAJA-1053744113	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	OSCAR JAVIER RONCANCIO QUIÑONES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1053744113	Teléfono	3214789128
Email	Oscar.roncancio4113@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1040367091 4065486	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: DG 15C 13C 45 E IN 4 AP 101 ____DG 15 # 11 ESTE - 93 SOACHA APTO 101 INT 4 CO PRQUE DE CAGUA ETAPA 1				
Conjunto	CONJUNTO PARQUE DE CAGUA ETAPA 1				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	San Mateo	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Inmueble ubicado en: DG 15 # 11 ESTE - 93 SOACHA</p> <p>Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras del parque cagua.</p> <p>Distribución del inmueble: Cuenta con sala, comedor, cocina, zona de ropas, patio interno, baño social y dos habitaciones.</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p> <p>NOMENCLATURA: En inspección física se encuentra la nomenclatura actual DG 15C 13C 45 E, se anexa certificado de nomenclatura.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	101																				
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 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 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>36.83</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>33.58</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	36.83	AREA PRIVADA	M2	33.58	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>34</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>70.245.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	34	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	70.245.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	36.83																					
AREA PRIVADA	M2	33.58																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	34																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	70.245.000																					
<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>33</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>33.58</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.58						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	33.58																					
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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000.																						

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9269	EscrituraDePropiedad	19/09/2014	72	Bogotá D.C.
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-150464	02/05/2025	0.2613%	0102000006990902 903040001	APTO 101 INT 4
Observación	1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: ANOTACIÓN: Nro. 008 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.			

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	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	NO	Regular
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	522		Fecha escritura	13/02/2013	
Notaria escritura	72		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	72000	Total unidades	456	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 522, Fecha escritura: 13/02/2013, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$72.000, Total unidades: 456, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	reticular celular		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	12 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 522 DEL 13-02-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

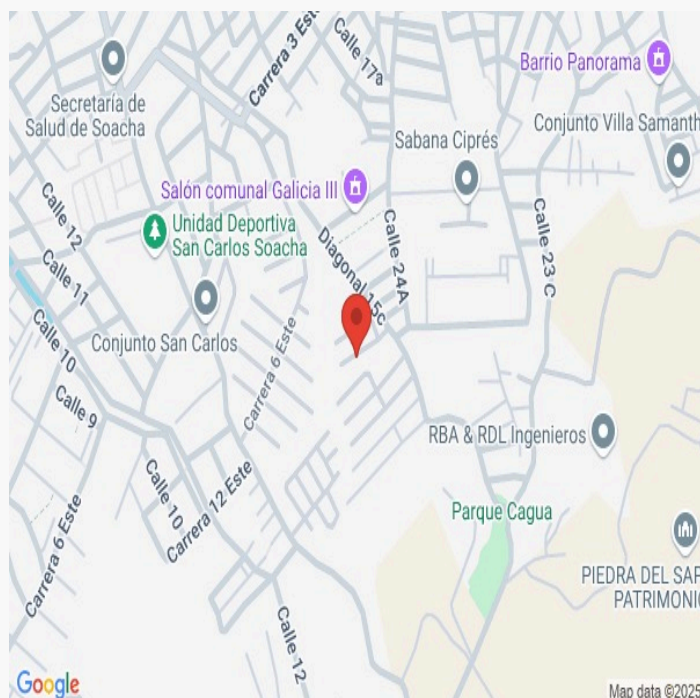
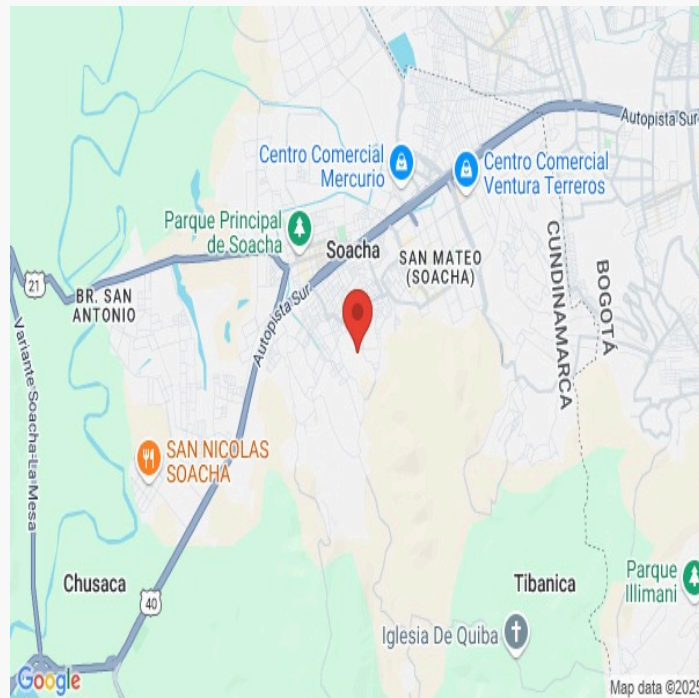
Sala	1	Comedor	1	Cocina	SemInt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.							

Dirección:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: DG 15C 13C 45 E IN 4 AP 101 ____ DG 15 # 11 ESTE - 93 SOACHA
APTO 101 INT 4 CO PRQUE DE CAGUA ETAPA 1 | San Mateo | Soacha | Cundinamarca

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.572564

GEOGRAFICAS : 4° 34' 21.2298''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.211165

GEOGRAFICAS : 74° 12' 40.1934''

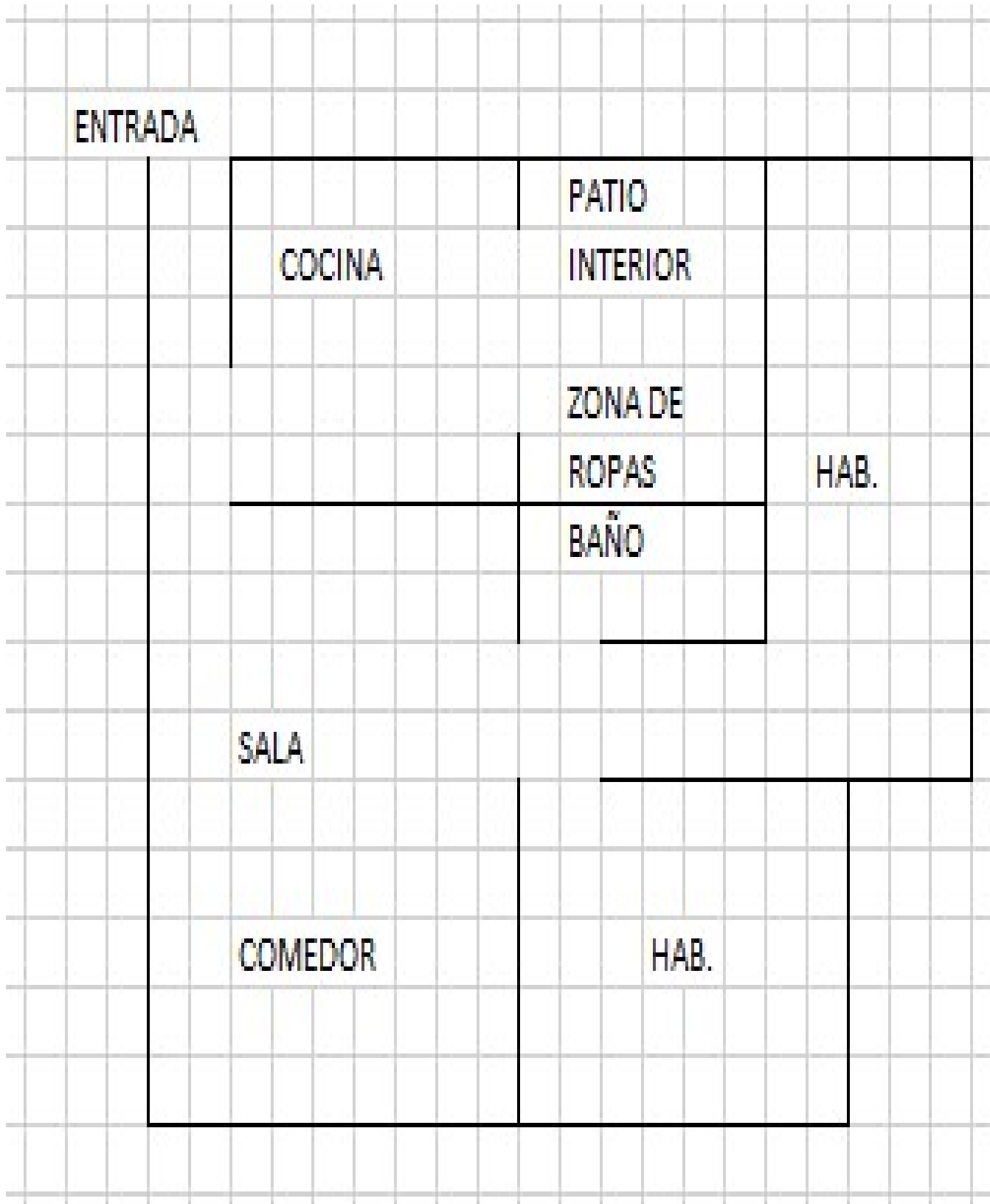
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000		\$		\$	\$3,166,666.67	6017868754
2	ZONA EDF ANTURIO II		\$120,000,000	0.97	\$116,400,000		\$		\$	\$2,776,717.56	3208508929
3	ZONA	1	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,352,941.18	3157747651
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	11	41	39	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,166,666.67
2	10	46.5	41.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.10	1.1	\$3,054,389.32
3	13	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$3,185,294.12
	12 años									
									PROMEDIO	\$3,135,450.04
									DESV. STANDAR	\$70,815.78
									COEF. VARIACION	2.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,206,265.82	TOTAL	\$107,666,406.27
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,064,634.25	TOTAL	\$102,910,418.19
VALOR TOTAL	\$105,288,411.00			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.puntoopiedad.com/inmueble/1a2d-855f-d5a07e23-dba2bbc0f18b-50472-https://www.cienCuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-la-esperanza-soacha-30706523-https://www.cienCuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-galicia-et-iii-soacha-3117328</div>

Plano



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Garajes para motos-CJ



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

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

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

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

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

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

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

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

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

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1053744113



PIN de Validación: ad380a2c



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)
NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1053744113 M.I.: 051-150464

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad380a2c



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, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-127241-577

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ad380a2c



PIN de Validación: ad380a2c



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 cinco (05) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1053744113 M.I.: 051-150464



DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN

Radicación N°: DGC02 20250518QFTQK Fecha y hora de expedición: 2025/05/18 20:02
La presente información es la contenida en la base de datos de 1Cero1 S.A.S a la fecha y hora en que se genera

Datos principales

Número Predial Nacional (NPN)	257540102000006990902903040001
Matrícula Inmobiliaria	051-150464
Barrio	PARQUES DE CAGUA
Dirección Principal	DG 15C 13C 45 E IN 4 AP 101
Estrato	2

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

Dirección Anterior

SIN DATO

Dirección Secundaria, Incluye y/o Secundaria en Propiedad Horizontal

Segunda) La parte que está sobre el alero, es decir, que está sobre la misma fachada.

No existen direcciones secundarias registradas

Indice.

Leandro Cortés Rodríguez
Director de Gestión Catastral (E)

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





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

Certificado generado con el Pin No: 2505021233113479443

Nro Matrícula: 051-150464

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-57808

Impreso el 2 de Mayo de 2025 a las 01:20:14 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-04-2013 RADICACIÓN: 2013-35296 CON: ESCRITURA DE: 17-04-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 522 de fecha 13-02-2013 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. APT 101 INT 4 CONJ RES PARQ DE CAGUA-ETAPA 1. con area ARQUITECTONICA CONSTRUIDA 36.83 M2 AREA PRIVADA 33.58 M2 con coeficiente de 0.2613% (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:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL (COMO APOORTE PARA EL INCREMENTO DEL PATRIMONIO AUTONOMO) DE DIAZ DE LADINO CARMEN POR E. 4166 DEL 18-05-12 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO EL 50% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A LADINO DIAZ DIANA PATRICIA, GALIA CAROLINA, ADOLFO ANDRES, CAMILO EDUARDO Y DAVID ADOLFO POR E. 1170 DEL 02-03-12 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE LADINO ESCOBAR JOSE ADOLFO POR E. 1178 DEL 23-05-11 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C., DIAZ DE LADINO CARMEN ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON RAMIREZ ESCOBAR ULPIANO, RAMIREZ BELLO PEDRO PABLO, JUAN DE JESUS, RAMIREZ DE BOGOTA CONCEPCION, BELLO DE RAMIREZ ROSA HELENA Y RAMIREZ DE BARON ELVIA POR E. 1371 DEL 10-06-92 NOTARIA 12 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40119968. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A LA IDENTIDAD REAL Y VERDADERA DE LA ADJUDICATARIA DEL LOTE NUMERO 2, ES CARMEN (CARMENZA) DIAZ DE LADINO, POR E. 2189 DEL 18-09-92 NOTARIA 12 DE BOGOTA) CON REGISTRO AL FOLIO 050-40119968. BELLO DE RAMIREZ ROSA HELENA, RAMIREZ DE BOGOTA CONCEPCION, RAMIREZ BELLO PEDRO PABLO, JUAN DE JESUS Y RAMIREZ DE BARON ELVIA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA EN COMUN Y PROINDIVISO DE RAMIREZ MEDINA PEDRO BRAULIO SEGUN SENTENCIA DEL 24-11-89 JUZGADO 9 C CTO DE BOGOTA, DIAZ DE LADINO CARMEN ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A RAMIREZ BOGOTA MOISES POR E. 1281 DEL 22-08-78 NOTARIA 12 DE BOGOTA, RAMIREZ MEDINA PEDRO BRAULIO ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A BARON CUBILLOS JAIME ENRIQUE POR E. 925 DEL 05-03-72 NOTARIA 2 DE BOGOTA, BARON CUBILLOS JAIME ENRIQUE ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A MEDINA VDA DE RAMIREZ CONCEPCION POR E. 2168 DEL 05-07-60 NOTARIA 10 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRO POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA (1/3 PARTE) DE RAMIREZ PEDRO SEGUN SENTENCIA DEL 16-06-58 JUZGADO 4 C CTO DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON RAMIREZ BOGOTA EULOGIO Y MOISES POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE RAMIREZ EULOGIO Y BOGOTA PAULA SEGUN SENTENCIA DEL 13-12-1929 JUZGADO 2 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-306793. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40617920

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) DG 15 # 11 ESTE - 93 SOACHA APTO 101 INT 4 CO PRQUE DE CAGUA ETAPA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 2505021233113479443

Nro Matrícula: 051-150464

Pagina 2 TURNO: 2025-051-1-57808

Impreso el 2 de Mayo de 2025 a las 01:20:14 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

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

051 - 142620

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-08-2012 Radicación: 2012-80443

Doc: ESCRITURA 7059 DEL 15-08-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA NIT. 830.053.8122

X

A: BCSC S.A.

NIT# 8600073351

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-04-2013 Radicación: 2013-35296

Doc: ESCRITURA 522 DEL 13-02-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA

X 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-2014 Radicación: 2014-36601

Doc: ESCRITURA 3066 DEL 11-04-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 522.13-02-13.CONJ RES PARQ DE CAGUA ESTA DETERMINADO EL TEXTO DEL ACAPITE DENOMINADO REGIMEN GENERAL TRANSITORIO EL CUAL SE REFORMA.EN ESPECIF DE CONSTRUC INST HIDRAULICAS Y SANITAR.SE REFORMA EL TEXTO.SE ADICIONA EL TEXTO DEL ART 78

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA NIT 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-07-2014 Radicación: 2014-60344

Doc: ESCRITURA 6090 DEL 20-06-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 522 DEL 13-02-13 CONJ RESD PARQUES DE CAGUA ETAPA 2 INT 7.8.9.10.11.12.13. RES 062 DEL 22-03-11.CUR 2 SOACHA.RES 165 DEL 11-09-12.RES 043 DEL 01-03-13.RES 055 DEL 07-04-14 CURAD 2 DE SOACHA

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA NIT 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-10-2014 Radicación: 2014-98420



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

Certificado generado con el Pin No: 2505021233113479443

Nro Matrícula: 051-150464

Pagina 3 TURNO: 2025-051-1-57808

Impreso el 2 de Mayo de 2025 a las 01:20:14 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: ESCRITURA 9269 DEL 19-09-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,936,048

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA NIT. 830.053.8122

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-10-2014 Radicación: 2014-98420

Doc: ESCRITURA 9269 DEL 19-09-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA V.I.S

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA NIT. 830.053.8122

A: HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA

CC# 1040367091 X

A: RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK

CC# 4065486 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-10-2014 Radicación: 2014-98420

Doc: ESCRITURA 9269 DEL 19-09-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$ 30.000.000.

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

DE: HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA

CC# 1040367091 X

DE: RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK

CC# 4065486 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-10-2014 Radicación: 2014-98420

Doc: ESCRITURA 9269 DEL 19-09-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA

CC# 1040367091 X

DE: RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK

CC# 4065486 X

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-051-6-10030

Doc: ESCRITURA 3244 DEL 20-05-2016 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA N. 522 DEL 13-02-13 CONJUNTO



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

Certificado generado con el Pin No: 2505021233113479443

Nro Matrícula: 051-150464

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-57808

Impreso el 2 de Mayo de 2025 a las 01:20:14 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

RESIDENCIAL PARQUES DE CAGUA ETAPA 3 INT DEL 14 AL 19.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUES DE CAGUA NIT
830.053.812-2**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-09-2016 Radicación: 2016-051-6-18719

Doc: ESCRITURA 5340 DEL 23-08-2016 NOTARIA CINCUENTA Y UNO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 7

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 CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: HERRERA PEREIRA KELYS JOHANA

CC# 1040367091 X

A: RONCANCIO QUIÑONES ROBINSON FRIEDERICK

CC# 4065486 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-33232 Fecha: 10-12-2014

COEFICIENTE COREGIDO SI VALE LEY 1579 2012 ART 59 OGF COREC64

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-25211 Fecha: 03-10-2013

EN DESCRIPCION LO CORREGIDO SI VALE.LEY 1579/12 ART.59GF.COR32

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-22162 Fecha: 04-09-2013

EN DIRECCION Y DESCRIPCION EXCLUIDO PH, INCLUIDA LA PALABRAARQUITECTONICA, E INCLUIDO EL NIT DE LA FIDUCIARIA SI VALE
LEY1579/2012 ART.59 OGF-COR61

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-33232 Fecha: 10-12-2014

NIT COREGIDO SI VALE LEY 1579 2012 ART 59 OGF COREC64



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

Certificado generado con el Pin No: 2505021233113479443

Nro Matrícula: 051-150464

Pagina 5 TURNO: 2025-051-1-57808

Impreso el 2 de Mayo de 2025 a las 01:20:14 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-051-1-57808

FECHA: 02-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL
REGISTRADOR SECCIONAL

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



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TR47UdKZmGEC
16 May 2025 - 10:54 a. m.

Datos del pago

Valor pagado

\$ 300.000

Referencia

avaluo caja honor

Producto destino

LOS ROSALES CONST IN

Corriente - Bancolombia

944 - 020978 - 45

Producto origen

Cuenta de Ahorros

Ahorros

***3361**