



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1072425634

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DEISSY JOHANNA CASTRO LADINO
NIT / C.C CLIENTE	1072425634
DIRECCIÓN	CL 32 A # 1 - 28 INT 1 APTO 101 PRQUE DE SAN MATEO II
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Mateo
CIUDAD	Soacha
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/06/2025
FECHA INFORME	20/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GOMEZ CASTANEDA DANIEL ALEJANDRO				
NUM.	681 EscrituraDe	#NOTARIA	37	FECHA	27/03/2018
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	0102000010500901900000001				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC DE C 054-10 DEL 16-04-10.LIC 110-11 DEL 24-05-11 RES 133 DEL 24-05-11.RES 174.19-07-11.RES 175 D				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SAN MATEO II P.H. - HOY CONJUNTO RESIDENCIAL SANT MATEO B5.2 P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	110000	VRxM2	2105.26
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	.825 %				

M. INMOB.	N°
051-83439	AP 101

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra a pocas cuadras del Hospital Cardiovascular del Niño de Cundinamarca.  
**Distribución del inmueble:** Sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, 2 habitaciones y estudio.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	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	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 171,325,242

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,325,242

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 019

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)

NOMBRES Y FIRMAS

  
ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-20 11:49:00

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <b>Acuerdo POT 046 de 2000.</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	180	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.44	AREA	M2	52
AREA PRIVADA	M2	52.25	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	88.492.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.25

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 32 A # 1 - 28 INT 1 APTO 101 PRQUE DE SAN MATEO II | San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4290, fecha: 17/12/1997, Notaría: 35 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vias Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	mas de 500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energia Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipologia Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	72	Año de Construcción	1997
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

Oficina: CI 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	52.25	M2	\$3,278,952.00	100.00%	\$171,325,242.00
TOTALES					100%	\$171,325,242
Valor en letras			Ciento setenta y un millones trescientos veinticinco mil doscientos cuarenta y dos Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$171,325,242	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
SALVEDADES	

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**Jurídica:** 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 019

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados. En el conjunto se evidencia la existencia de garajes, como se muestra en el registro fotográfico.

**Entorno:** El sector 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: 4290, Fecha escritura: 17/12/1997, Notaría escritura: 35, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$110.000, Total unidades: 180, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

**Acabados:** Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado. Adicional cuenta con un closet de linos o closet auxiliar fuera de habitaciones.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SAN MATEO . SOACHA	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,352,941.18	3165846318
2	SAN MATEO . SOACHA	3	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000		\$		\$	\$3,288,461.54	3133274566
3	SAN MATEO . SOACHA	4	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000		\$		\$	\$3,195,454.55	3228630574
Del inmueble		101		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	26	51	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,352,941.18
2	26	56	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,288,461.54
3	26	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,195,454.55
									PROMEDIO	\$3,278,952.42
									DESV. STANDAR	\$79,172.77
									COEF. VARIACION	2.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,358,125.19	TOTAL	\$175,462,041.23
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,199,779.66	TOTAL	\$167,188,487.01
VALOR TOTAL	\$171,325,242.00			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/191211647>
- 2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1552663289-se-vende-apartamento-san-mateo-\\_JM#polycard\\_client=search-nordic&position=6&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=ec273a10-761b-4481-8083-6141685261d4](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1552663289-se-vende-apartamento-san-mateo-_JM#polycard_client=search-nordic&position=6&search_layout=stack&type=item&tracking_id=ec273a10-761b-4481-8083-6141685261d4)
- 3.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/1923948377\\_gl=1\\*15h4r7i\\*\\_up\\*MQ\\_\\*\\_qs\\*MQ\\_&gclid=CiwkCAIwpmTTCBbAEIwA\\_MsmTPny57hDM33V\\_DCYtY45SLhwCyzrX-HIvq74hJEIYTWmicVFefkoCzmYQAvD\\_BwE&gclid=0AAAAADxcmHqvMRv\\_Invf2ib4BI19imLJE](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/1923948377_gl=1*15h4r7i*_up*MQ_*_qs*MQ_&gclid=CiwkCAIwpmTTCBbAEIwA_MsmTPny57hDM33V_DCYtY45SLhwCyzrX-HIvq74hJEIYTWmicVFefkoCzmYQAvD_BwE&gclid=0AAAAADxcmHqvMRv_Invf2ib4BI19imLJE)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 32 A # 1 - 28 INT 1 APTO 101 PRQUE DE SAN MATEO II |  
San Mateo | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.5856638

Longitud:-74.2006501

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35´ 8.3904´´

Longitud:74° 12´ 2.3394´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



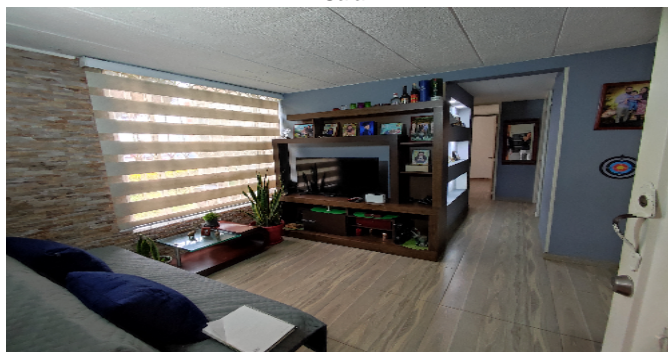
Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala





## FOTOS: General

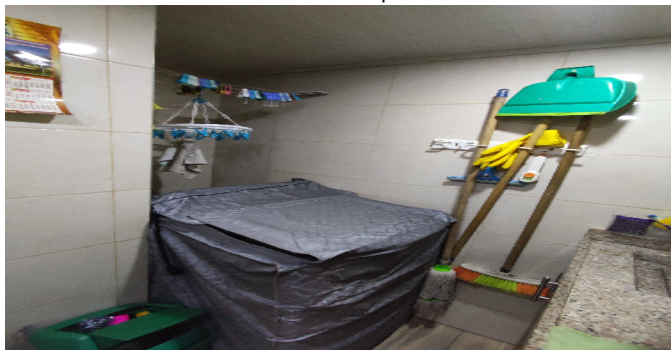
Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Habitación 2



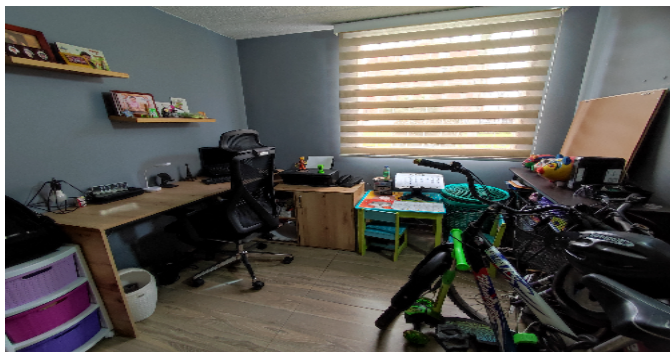
Closet hab. 2





## FOTOS: General

Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ





## FOTOS: General

Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 --- **Eta**

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1072425634





PIN de Validación: ad210a30



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



**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 evaluador 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: ad210a30



<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

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRHIPO-1072425634 M.I.: 051-83439**

#### Categoría 7 Maquinaria, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
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: ad210a30



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 # 77-121 PO-57

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 debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

ad210a30



PIN de Validación: ad210a30



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 seis (06) días del mes de Junio 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: LRHIPO-1072425634 M.I.: 051-83439**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505257247114763687**

**Nro Matrícula: 051-83439**

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-68511

Impreso el 25 de Mayo de 2025 a las 12:43:47 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: 24-02-1998 RADICACIÓN: 1998-15494 CON: ESCRITURA DE: 20-02-1998

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4290 de fecha 17-12-97 en NOTARIA 35 de SANTA FE DE BOGOTA APARTAMENTO 101 PRIMER PISO INTERIOR 1 con area de 52.25M2 con coeficiente de .825 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CIDUCIARIA CENTRAL S.A. (EN ADELANTE SE DENOMINARA FIDUCENTRAL) EN NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SEPARADO DENOMINADO FIDUCENTRAL -FIDEICOMISO PARQUES SAN MATEO II. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDEICOMISO DE HACIENDA DE TERREROS LTDA., MEDIANTE ESCRITURA 3375 DEL 10-06-97 NOTARIA 1A. BOGOTA.- ESTA DESENGLOBO POR LA MISMA ESCRITURA CON REGISTO AL FOLIO 050-40291465.-HACIENDA DE TERRENOS LTDA, ADQUIRIO POR APOORTE DE LOS SOCIOS MARIA LUISA ROCIASCO VDA DE RICAURTE Y OTROS SEGUN ESCRITURA # 1099 DEL 27 DE MAYO DE 1.959 NOTARIA 9 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL LIBRO PRIMERO # 6295B DE 1.959. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40291465

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 34 2-15

2) CL 32 A # 1 - 28 INT 1 APTO 101 PRQUE DE SAN MATEO II

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 81940

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-02-1998 Radicación: 1998-15494

Doc: ESCRITURA 4290 DEL 17-12-1997 NOTARIA 35 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (EN ADELANTE FIDUCENTRAL) EN NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SEPARADO DENOMINADO**

**FIDUCENTRAL-FIDEICOMISO PARQUES DE SAN MATEO II.**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-03-1998 Radicación: 1998-13891



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505257247114763687**

**Nro Matrícula: 051-83439**

Pagina 2 TURNO: 2025-051-1-68511

Impreso el 25 de Mayo de 2025 a las 12:43:47 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 0976 DEL 18-03-1998 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-03-1998 Radicación: 1999-TCI34

Doc: ESCRITURA 0976 DEL 18-03-1998 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 19-01-1999 Radicación: 1999-3124

Doc: ESCRITURA 5001 DEL 30-12-1998 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION ESCRITURA P. 976 DEL 18 -03-98 N. 35.HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA I.FOLIO 40291465 CON  
TODAS SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS SE EXTIENDE DEL FOLIO MATRIZ A LOS FOLIOS QUE SE SEGREGARON, FOLIO 40300482 AL  
40300601

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

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A FIDECOMISO PARQUE CENTRAL DE SAN MATEO II**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 24-09-1999 Radicación: 1999-64992

Doc: ESCRITURA 1895 DEL 03-09-1999 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$26,812,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA V.I.S. SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (EN ADELANTE FIDUCENTRAL) EN NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTONOMO SEPARADO DENOMINADO  
FIDUCENTRAL-FIDECOMISO PARQUES DE SAN MATEO II.

**A: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO**

**CC# 5945524 X**

**A: TORRES DE PARRA MARINA**

**CC# 41698268 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 24-09-1999 Radicación: 1999-64992

Doc: ESCRITURA 1895 DEL 03-09-1999 NOTARIA 35 DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO

**CC# 5945524 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505257247114763687**

**Nro Matrícula: 051-83439**

Pagina 3 TURNO: 2025-051-1-68511

Impreso el 25 de Mayo de 2025 a las 12:43:47 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

DE: TORRES DE PARRA MARINA

CC# 41698268 X

**A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 24-09-1999 Radicación: 1999-64992

Doc: ESCRITURA 1895 DEL 03-09-1999 NOTARIA 35 DE SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO

CC# 5945524 X

DE: TORRES DE PARRA MARINA

CC# 41698268 X

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y SUS HIJOS MENORES,ASI COMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 07-12-1999 Radicación: 1999-84707

Doc: ESCRITURA 2549 DEL 22-11-1999 NOTARIA 35 DE SANTA FE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA LIBERACION PARCIAL

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 10-06-2005 Radicación: 2005-43191

Doc: ESCRITURA 0290 DEL 07-02-2005 NOTARIA 63 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUAR EL CONJ RESD PARQ DE S.MATEO II A LA LEY 675 DEL 03-08-01 NUVO REGIMEN DE P.H.Y DEMAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN ADICIONEN O REGLAMENTEN Y AUTORIZAR LA DESAFEC DE UN BIEN COMUN NO ESENCIAL(CENTRO DE DISTRIBUC DE ENERGIA ELECTRICA)

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE SAN MATEO II PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 22-11-2010 Radicación: 2010-113844

Doc: ESCRITURA 10681 DEL 18-09-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 4290 DEL 17-12-97 CONJ RESD S MATEO B5.2.I ET.RES 019 DEL 05-02-10 CURAD 2 SOACHA.LA I ET.QUEDA CONFORMADA POR 180 APT INT.1.2.3.4.5.6.7.SE SUPRIMEN LOS INT 8.9.10.11.M.I 40309296 AL 40309375.AREA RESTANTE PARA LA II ET 8469.00 MT

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MATEO B5.2 P.H.**

**A: COMPAÑA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACION**

**NIT# 9001591085**

**A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. "FIDUCENTRAL S.A." -**

**NIT# 8001713721**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505257247114763687**

**Nro Matrícula: 051-83439**

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-68511

Impreso el 25 de Mayo de 2025 a las 12:43:47 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 011** Fecha: 15-09-2011 Radicación: 2011-85250

Doc: ESCRITURA 6654 DEL 14-09-2011 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ES 4290.R.P.H.CONJ RES S.MATEO B5.2.EL CONJ SE DISE/O COMO UNA UNID INTEGR SOBRE LOS LT SECT 1.PARQ DE CASALINDA M.I 40297893 Y SECT 2 PARQ DE S.MATEO II M.I.40291465.PARA CONFORMAR UN SOLO CONJ EL CUAL SE DESARROLLA POR ET Y SUBET

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

**A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN MATEO ETAPAS 2A Y 3A NIT 830.054.090-6**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 15-09-2011 Radicación: 2011-85250

Doc: ESCRITURA 6654 DEL 14-09-2011 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 4290.17-12-97.SUB ET 3A.ET 3 O PARQ DE CASALINDA SECT 1 DEL CONJ RES SAN MATEO B5.2.LC 110-2011 DE AMPLI Y MODIFIC DEL 24-05-11.RES 133.24-05-11.RES 174.19-07-11 DE MODIF.V.B P.H.CUR 2 SOACHA.AREA 8204.02 M2.AREA RESTENTE 240.29 M2

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

**A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN MATEO ETAPAS 2A Y 3A NIT 830.054.090-6**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 26-01-2012 Radicación: 2012-8163

Doc: ESCRITURA 11203 DEL 22-12-2011 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUBET 2A ET 2 PARQUE DE SAN MATEO II CONJ RESD SAN MATEO B5.2 LC DE C 054-10 DEL 16-04-10.LIC 110-11 DEL 24-05-11 RES 133 DEL 24-05-11.RES 174.19-07-11.RES 175 DEL 19-07-11 CUR 2 SOACHA.

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

**A: FIDUCIARIA COLMENA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN MATEO ETAPAS 2A Y 3A NIT 830.054.090-6**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 30-08-2012 Radicación: 2012-82735

Doc: ESCRITURA 7489 DEL 24-08-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUBETAPA 2B ETAPA 2 SECTOR 2 CONJ RESD SAN MATEO B5.2 RES 117 DEL 25-06-12 CURAD 2 DE SOACHA. LIC DE C. 099 DEL 25-06-12 CURAD 2 DE SOACHA

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

**A: FIDUCIARIA COLMENA S.A.COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SAN MATEO ETAPA 2A Y 3A NIT 830.054.090-6**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-051-6-3607





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

**Certificado generado con el Pin No: 2505257247114763687**

**Nro Matrícula: 051-83439**

Pagina 5 TURNO: 2025-051-1-68511

Impreso el 25 de Mayo de 2025 a las 12:43:47 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 474 DEL 16-02-2018 NOTARIA ONCE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$18,233,000

Se cancela anotación No: 6

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 CENTRAL HIPOTECARIO CEDIO CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR HOY BANCO BILBAO  
VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

**A: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO**

**CC# 5945524 X**

**A: TORRES DE PARRA MARINA**

**CC# 41698268 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-051-6-3608

Doc: ESCRITURA 387 DEL 24-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

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: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO

**CC# 5945524 X**

DE: TORRES DE PARRA MARINA

**CC# 41698268 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y SUS HIJOS MENORES,ASI COMO DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 18-04-2018 Radicación: 2018-051-6-6693

Doc: ESCRITURA 681 DEL 27-03-2018 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C.

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: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO**

**CC# 5945524 X**

**A: TORRES DE PARRA MARINA**

**CC# 41698268 X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 18-04-2018 Radicación: 2018-051-6-6693

Doc: ESCRITURA 681 DEL 27-03-2018 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$96,964,560

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PARRA BAUTISTA ARISTOBULO

**CC# 5945524**

DE: TORRES DE PARRA MARINA

**CC# 41698268**

**A: GOMEZ CASTAÑEDA DANIEL ALEJANDRO**

**CC# 1012351412 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 18-04-2018 Radicación: 2018-051-6-6693

Doc: ESCRITURA 681 DEL 27-03-2018 NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505257247114763687**

**Nro Matrícula: 051-83439**

Pagina 6 TURNO: 2025-051-1-68511

Impreso el 25 de Mayo de 2025 a las 12:43:47 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

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: GOMEZ CASTAÑEDA DANIEL ALEJANDRO

CC# 1012351412 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\***

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

Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 1999-TCI34	Fecha: 27-01-1999
ANOTACION INCLUIDA VALE POR OMISION EN SU OPORTUNIDAD. ART.35 D.L. 1250/70 COD. 60/LMGV.-			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 1998-13891	Fecha: 13-11-1998
ANOTACION INCLUIDA VALE POR TRASLADO DEL FOLIO 40291465 ART. 35 D.L. 1250/70 LMGV.-			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 1998-14962	Fecha: 16-12-1998
DIRECCION INCLUIDA VALE.FOLIOS;50S-40300482 A 50S- 40300601 Y 50S- 40309236 A 50S-40309375(ART. 35 DECTO-LEY 1250 DE 1.970)***H.O.R.			
Anotación Nro: 17	Nro corrección: 1	Radicación: 2018-051-3-2177	Fecha: 07-05-2018
SE INCLUYE ANOTACION SEGÚN ESCRITURA DE ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA Y CERTIFICADO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SI VALE SEGÚN TEXTO TITULO ART 59 LEY 1579/2012.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: 2018-051-3-2177	Fecha: 07-05-2018
SE INCLUYE DIRECCION SEGUN ESCRITURA DE ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA,SI VALE SEGÚN TEXTO TITULO ART 59 LEY 1579/2012.			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-051-1-68511**

**FECHA: 25-05-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL**

**REGISTRADOR SECCIONAL**

9:49 a. m.

6.35 K/S Vo 4.5G LTE 11 69



com.bbva.com.co



# BBVA

Pago exitoso

**\$302.000,00**

12 jun, 2025-9:48:27 AM

Producto o servicio

Avaluo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*0527

Código de confirmación  
(CUS)

1548618184

IP

191.156.185.113

Volver al comercio



Imprimir comprobante






ARCHIVO: LRHIPO-1072425634  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1072425634
	Hash documento:	8925cb5e09
	Fecha creación:	2025-06-20 12:11:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 799520	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.24.30.65   2025-06-20 11:49:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

