



QR validez del avalúo

**INFORME DE AVALUO LRLEAS-1024561144**

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
<b>CLIENTE</b>	ADUARD STEVE MERCHAN GARZON	<b>FECHA VISITA</b>	31/07/2025
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	1024561144	<b>FECHA INFORME</b>	31/07/2025
<b>DIRECCIÓN</b>	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA INT 5 ET 4_____DG. 30I 7D 77 KR 10 # 30 ESTE - 42 INT 5	<b>DIRIGIDO A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
<b>SECTOR</b>	Urbano <b>Estrato 2</b>	<b>EDAD (AÑOS)</b>	21 años
<b>BARRIO</b>	Hogar del sol	<b>REMODELADO</b>	
<b>CIUDAD</b>	Soacha	<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>DEPARTAMENTO</b>	Cundinamarca	<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Casa
<b>PROPOSITO</b>	<b>Leasing</b>	<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda
<b>TIPO AVALUO</b>	valor comercial		
<b>VALUADOR</b>	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	14254793		

**ASPECTOS JURIDICOS**

<b>PROPIETARIO</b>	CARVAJAL CARVAJAL JOSE LUIS - COLLAZOS CANO DELSY				
<b>NUM.</b>	1156 EscrituraDe#	<b>NOTARIA</b>	2	<b>FECHA</b>	09/09/2020
<b>ESCRITURA</b>	Propiedad				
<b>CIUDAD</b>	Soacha	<b>DEPTO</b>	Cundinamarca		
<b>ESCRITURA</b>					
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	257540103000004100803800000285				
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 776 DEL 11-06-2004 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C.				
<b>NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL EL HOGAR DEL SOL SL 2				
<b>VALOR ADMINISTRACIÓN</b>	Tiene	<b>MENSUALIDAD</b>	10000	<b>VRxM2</b>	261.51
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	0.7692%				

<b>M. INMOB.</b>	<b>N°</b>
051-97996	CASA INT 5

**OBSERVACIONES GENERALES**

**Distribución del inmueble:** Primer piso: Ante jardín, sala, comedor, baño social, zona de ropas y patio interno. Segundo piso: 2 habitaciones, y baño social, Tercer piso: Habitación, zona de ropas y terraza cubierta. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
<b>Sala</b>	Normal	Bueno.
<b>Comedor</b>	Normal	Bueno.
<b>Cocina</b>	Normal	Bueno.
<b>Baño</b>	Normal	Bueno.
<b>Piso</b>	Normal	Bueno.
<b>Techo</b>	Normal	Bueno.
<b>Muro</b>	Normal	Bueno.
<b>Carpintería</b>	Normal	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Alcobas</b>	3
<b>Comedor</b>	1	<b>Estar</b>	2	<b>B. priv</b>	0
<b>Cocina</b>	Integral	<b>AlcServ.</b>	0	<b>Terraza</b>	
<b>Zropa</b>	2	<b>BServ</b>	0	<b>Jardín</b>	No
<b>Patio</b>	1	<b>Bsocial</b>	2	<b>Balcón</b>	0
<b>Garajes Cubierto</b>	NO	<b>Exclusivo</b>	NO	<b>Sencillo</b>	
<b>Descubierto</b>	NO	<b>Privado</b>	NO	<b>Doble</b>	
		<b>Comunal</b>	NO	<b>Servidumb.</b>	

**DOTACIÓN COMUNAL**

<b>Portería</b>	No	<b>Bicicletero</b>	No	<b>Acensores</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>TerrazaComunal</b>	No	<b>JardinInfantil</b>	No
<b>PlantaElect.</b>	No	<b>Calefaccion</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Gar.Visit.</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No	<b>BombaEyectora</b>	No
<b>Portería</b>	No	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>ZonaVerde</b>	Si	<b>Shut</b>	No	<b>Citofono</b>	No
<b>Aire</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 111,827,488**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 111,827,488**

**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

**FAVORABLE: No**

**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing. NO SUBSANABLE: Áreas registradas: Total 38.24 m². Área construida 40.5 m², MEDIDA EN VISITA 99.01, EXISTIENDO UNA DIFERENCIA DEL 59%. NOTA 2: También le falta la nomenclatura de interior 5. NOTA 3: no cuenta con contador de acueducto instalado, informan en visita que se cobra por promedios. NOTA 4: por normas en materia valuatoria solo podemos liquidar áreas registradas.

**NOMBRES Y FIRMAS**

**ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA**  
 Perito Actuante  
 C.C: 14254793 RAA: AV/AL-14254793  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-07-31 13:35:00

**CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**  
 RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
 Visador

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

**INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.**

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	100
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:** Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	22.51	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	20.25	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/l
AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.99			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	99.01	AREA PRIVADA VALORADA	M2	20.25
AREA LIBRE MEDIDA	M2	13.73	AREA LIBRE PRIVADA	M2	17.99

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA INT 5 ET 4 \_\_\_\_\_ DG. 30I 7D 77 KR 10 # 30 ESTE - 42 INT 5 | Hogar del sol | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 776, fecha: 11/06/2004, Notaría: 17 y ciudad: Bogotá D.C..

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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	100-200

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

**Impacto Ambiental**

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

**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.

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	INTERIOR 5	38.24	M2	\$2,924,359.00	100.00%	\$111,827,488.16
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$111,827,488</b>

Valor en letras Ciento once millones ochocientos veintisiete mil cuatrocientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$111,827,488**

**OFERTA Y DEMANDA**

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

**SALVEDADES**

**NOTAS:** 1. En inspección física se encuentra la nueva nomenclatura DG. 30I 7D 77. Se recomienda actualizar en documentos jurídicos, de igual manera se anexa certificado de nomenclatura. 2. El inmueble tiene una ampliación en su área privada, que no está acorde con lo estipulado en escritura pública. 3. No posee contador de agua, solo existe un registro, ya que por información, en el sector, se cobra una cuota fija por el servicio. 4. Para el presente informe se liquidará sus áreas privadas registradas en certificado de tradición y libertad y escritura pública, no se tiene en cuenta la ampliación existente, medida en inspección, ya que no está protocolizada. En cuanto a su área privada, se tomará de manera integral, de la siguiente forma, de acuerdo a como se describe en escritura pública: Área construida Privada: 20.25 m². Área libre privada: 17.99 m². Total 38.24 m². Área construida 40.5 m². 5. No se encuentra el número de interior # 5 del inmueble en su fachada, como lo indica la nomenclatura en certificado de tradición y libertad.

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

**Entorno:** El inmueble se ubica en un sector urbano de vocación predominantemente residencial, con presencia de usos complementarios como comercio de bajo impacto, equipamientos institucionales y espacios recreativos. La zona cuenta con infraestructura vial consolidada, vías pavimentadas de doble sentido, andenes peatonales, señalización adecuada y acceso a transporte público colectivo e individual.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 776, Fecha escritura: 11/06/2004, Notaría escritura: 17, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 10.000, Total unidades: 100, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: Primer piso: Antejardín, sala, comedor, baño social, zona de ropas y patio interno. Segundo piso: 2 habitaciones, y baño social, Tercer piso: Habitación, zona de ropas y terraza cubierta. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados de la vivienda presentan una calidad normal, adecuada para su uso residencial, con elementos convencionales que cumplen correctamente su función. El estado general de conservación es bueno, sin evidencias de deterioros significativos, mostrando mantenimiento regular y condiciones que permiten una habitabilidad confortable.

**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	HOGAR DEL SOL	3	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000		\$	1	\$	\$2,850,000.00	6019178460
2	HOGAR DEL SOL	3	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000		\$	1	\$	\$2,923,076.92	3227863251
3	HOGAR DEL SOL	3	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000		\$	1	\$	\$3,000,000.00	3144702486
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	126	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,850,000.00
2	19	64	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,923,076.92
3	19	52.25	52.25	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,000,000.00
	<b>21 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,924,358.97
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$75,008.22
									<b>COEF. VARIACION</b>	2.56%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,999,367.19	<b>TOTAL</b>	\$114,695,801.39
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,849,350.76	<b>TOTAL</b>	\$108,959,172.89
VALOR TOTAL				\$111,827,488.16

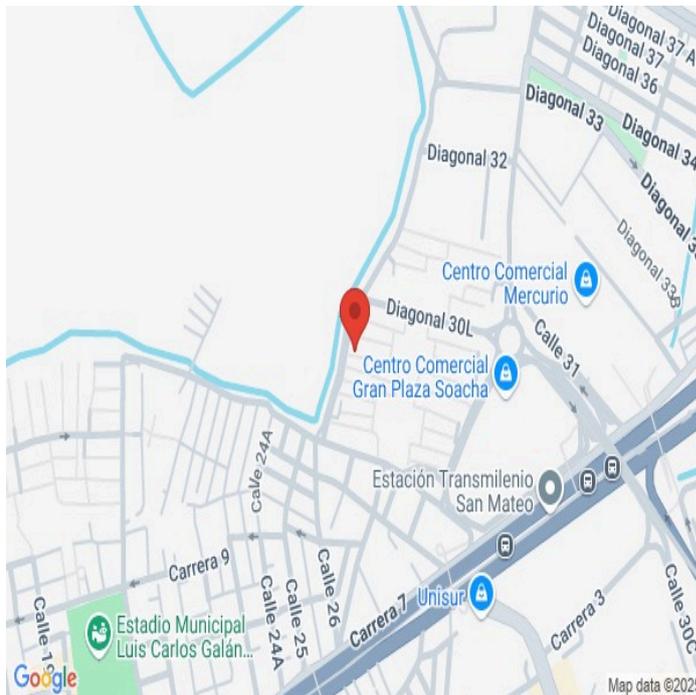
Observaciones:

**Enlaces:**  
 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-los-rosales-soacha/191656914>  
 2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-cr-cr-portal-de-la-hacienda-el-ii-soacha-2243892>  
 3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-cr-portal-del-noagal-soacha-3227166>

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

**DIRECCIÓN:**

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA INT 5 ET 4 \_\_\_\_\_ DG. 301  
 7D 77 KR 10 # 30 ESTE - 42 INT 5 | Hogar del sol | Soacha |  
 Cundinamarca



**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.5880790

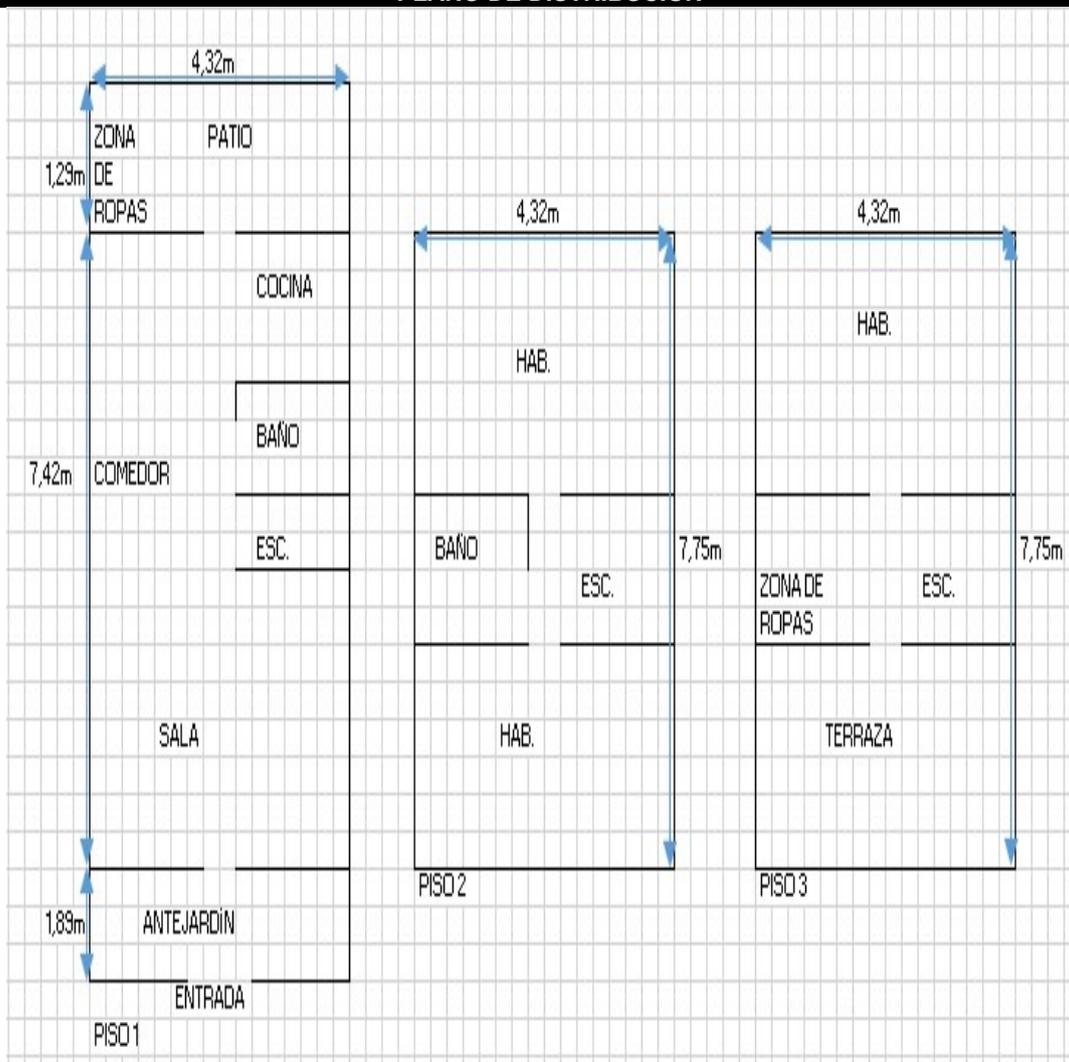
**Longitud:**-74.2087605

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 35' 17.0838''

**Longitud:**74° 12' 31.5354''

**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

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



# FOTOS: General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Patio Interior



## FOTOS: General

Puerta de entrada



Antejardín



## 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 prevaecientes 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**pa: ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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 LRLEAS-1024561144**



PIN de Validación: b8b50ab3



<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 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: b8b50ab3



<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

#### Categoría 7 Maquinaria, Fijos 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: b8b50ab3



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 # 77-12 2411 S 576

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Composición Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr2019

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

b8b50ab3



PIN de Validación: b8b50ab3



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 siete (07) días del mes de Julio 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: LRLEAS-1024561144 M.I.: 051-97996**



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

Certificado generado con el Pin No: 2507298374118511390

Nro Matrícula: 051-97996

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-95279

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:17:18 AM

"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: 28-07-2004 RADICACIÓN: 2004-51891 CON: ESCRITURA DE: 19-07-2004
CODIGO CATASTRAL: 2575401030000410080380000285COD CATASTRAL ANT: 25754010304100285803
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 776 de fecha 11-06-2004 en NOTARIA 17 de BOGOTA D.C. INTERIOR 5 CONJUNTO RESD EL HOGAR DEL SOL SL2 con
area de 40.5 MTS2 con coeficiente de 0.7692% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 40 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : 0.7692%

COMPLEMENTACION:

ASOCIACION DE VIVIENDA BOGOTA SIGLO XXI SOACHA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 904 DEL 17-08-2001 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C.,
CON REGISTRO AL FOLIO 050-40378576. ADQUIRIO POR PERMUTA DE CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR POR E. 5254 DEL 28-10-96
NOTARIA 2 DE SOACHA (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE LA TRANSFERENCIA ES A TITULO DE VENTA Y NO PERMUTA Y AREA
CORRECTA DEL LOTE VENDIDO A CODEPRO; POR E. 5597 DEL 14-11-96 NOTARIA 2 DE SOACHA) CON REGISTRO AL FOLIO 40262330. ESTA
ADQUIRIO POR COMPRA A INDUCENTRO LTDA., POR E. 25 DEL 20-01-82 NOTARIA 23 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-563600.
FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40378576

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 11 #28A-02 INTERIOR 5 CONJUNTO RESD EL HOGAR DEL SOL SL2
2) KR 10 # 30 ESTE - 42 INT 5 CO RESD EL HOGAR DEL SOL SL 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 90461

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-07-2004 Radicación: 2004-51891

Doc: ESCRITURA 776 DEL 11-06-2004 NOTARIA 17 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: ASOCIACION DE VIVIENDA BOGOTA SIGLO XXI SOACHA NIT# 8300224356 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-07-2004 Radicación: 2004-51892

Doc: ESCRITURA 914 DEL 29-06-2004 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507298374118511390**

**Nro Matrícula: 051-97996**

Pagina 2 TURNO: 2025-051-1-95279

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:17:18 AM

**"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: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 776 DEL 11-06-04 NOT 17 R.DE P.H.EN EL SENTIDO DE PROTOCOLIZAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.RES 087/002 DEL 18-12-02 Y RES 31-004 DEL 07-06-04 CURAD URB 2 DE SOACHA.VISTO BUENO DE P.H.PARA EL CONJUNTO RES EL HOGAR DEL SOL SL 2

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

**A: ASOCIACION DE VIVIENDA BOGOTA SIGLO XXI SOACHA**

**NIT# 8300224356 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 02-08-2005 Radicación: 2005-59888

Doc: ESCRITURA 1098 DEL 20-06-2005 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA CERTIFICADO DE NOMENCLATURA ALCADIA MUNICIPAL DE SOACHA SECRETARIA DE PLANEACION

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

**A: ASOCIACION DE VIVIENDA BOGOTA SIGLO XXI SOACHA**

**NIT# 8300224356**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 15-06-2007 Radicación: 2007-59708

Doc: ESCRITURA 1473 DEL 29-07-2006 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$24,500,000

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: ASOCIACION DE VIVIENDA BOGOTA SIGLO XXI SOACHA**

**NIT# 8300224356**

**A: SILVA RAMIREZ DIANA ISABEL**

**CC# 53089337 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-06-2007 Radicación: 2007-59709

Doc: ESCRITURA 336 DEL 07-03-2007 NOTARIA 17 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: SILVA RAMIREZ DIANA ISABEL**

**CC# 53089337 X**

**A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-06-2007 Radicación: 2007-59709

Doc: ESCRITURA 336 DEL 07-03-2007 NOTARIA 17 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: SILVA RAMIREZ DIANA ISABEL**

**CC# 53089337 X**

**A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**

**NIT# 8600345941**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-75985

Doc: ESCRITURA 6308 DEL 18-07-2013 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$12,470,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507298374118511390**

**Nro Matrícula: 051-97996**

Pagina 3 TURNO: 2025-051-1-95279

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:17:18 AM

**"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

Se cancela anotación No: 6

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: SILVA RAMIREZ DIANA ISABEL**

**CC# 53089337 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 12-09-2013 Radicación: 2013-89621

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 31-08-2013 NOTARIA SETENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

**DE: SALAZAR SILVA CRISTIAN LEONARDO**

**CC# 1012358173**

**DE: SILVA RAMIREZ DIANA ISABEL**

**CC# 53089337 X**

**A: FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES QUE TIENE O LOS QUE LLEGARE A TENER.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-09-2013 Radicación: 2013-89621

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 31-08-2013 NOTARIA SETENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$34,000,000

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: SILVA RAMIREZ DIANA ISABEL**

**CC# 53089337**

**A: SALAZAR SILVA CRISTIAN LEONARDO**

**CC# 1012358173 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 12-09-2013 Radicación: 2013-89621

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 31-08-2013 NOTARIA SETENTA Y SEIS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR CREDITO APROBADO \$ 12.000.000.

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

**DE: SALAZAR SILVA CRISTIAN LEONARDO**

**CC# 1012358173 X**

**A: GARCIA LOPEZ NICOLAS EUGENIO**

**CC# 16136157**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 14-03-2014 Radicación: 2014-23697

Doc: ESCRITURA 696 DEL 06-03-2014 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$35,000,000

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: SALAZAR SILVA CRISTIAN LEONARDO**

**CC# 1012358173**

**A: SILVA RAMIREZ MARIA CRISTINA**

**CC# 51747351 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507298374118511390**

**Nro Matrícula: 051-97996**

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-95279

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:17:18 AM

**"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 012** Fecha: 12-08-2014 Radicación: 2014-70759

Doc: ESCRITURA 2537 DEL 02-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 10

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: GARCIA LOPEZ NICOLAS EUGENIO

**A: SALAZAR SILVA CRISTIA LEONARDO**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 09-09-2014 Radicación: 2014-80657

Doc: ESCRITURA 2868 DEL 30-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$35,000,000

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: SILVA RAMIREZ MARIA CRISTINA

CC# 51747351

**A: CARRILLO OSORIO MIRIAN**

**CC# 39655306 X**

**A: ZAMUDIO CASALLAS NELSON**

**CC# 11229428 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 29-09-2020 Radicación: 2020-051-6-12405

Doc: ESCRITURA 1156 DEL 09-09-2020 NOTARIA SEGUNDA DE SOACHA

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: CARRILLO OSORIO MIRIAN

CC# 39655306

DE: ZAMUDIO CASALLAS NELSON

CC# 11229428

**A: CARVAJAL CARVAJAL JOSE LUIS**

**CC# 4889201 X**

**A: COLLAZOS CANO DELSY**

**CC# 26598066 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: CR2009-OF3763 Fecha: 21-02-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-4549 Fecha: 13-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507298374118511390**

**Nro Matrícula: 051-97996**

Pagina 5 TURNO: 2025-051-1-95279

Impreso el 29 de Julio de 2025 a las 09:17:18 AM

**"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: 2025-051-1-95279**

**FECHA: 29-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL**  
REGISTRADOR SECCIONAL

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



DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL  
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN

Radicación N°: DGC02 202507312YL5M

Fecha y hora de expedición: 2025/07/31 11:47

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)	257540103000004100903900000285
Matrícula Inmobiliaria	051-97996
Barrio	HOGAR DEL SOL
Dirección Principal	DG 30I 7D 77 IN 5 ET IV
Estrato	2

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

Según Anexos de la resolución SSPD - 20211000852195 del 22-12-2021 de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, se clasifican los siguientes estratos: (1) Bajo-bajo, (2) Bajo, (3) Medio-bajo, (4) Medio, (5) Medio-alto, (6) Alto, (8) El predio es residencial pero no ha sido estratificado, (9) El predio es de uso No residencial (industria, comercio, institución, establecimiento religioso, educativo, salud u otro).

Dirección Anterior

TV 7C 30B 45 IN 5 ET IV

Dirección Secundaria, Incluye y/o Secundaria en Propiedad Horizontal

Secundaria (S): es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada.

Incluye (I): es aquella que está sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

Secundaria en Propiedad Horizontal (H): es una puerta adicional en su predio que está sobre la misma fachada, en condición de PH.

No existen direcciones secundarias registradas

Mónica Beatriz Piñeros Ojeda  
Directora de Gestión Catastral

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

Este certificado tiene validez en aplicación de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 527 de 1999, Artículo Ley 962 de 2005 (Anti trámites) y se aplica lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 "Derechos de habeas data" y Acuerdo No.35 del 26 de diciembre de 2012, "Por el cual se derogan los Acuerdos Municipales No. 35 del 21 de diciembre de 1997 y No. 52 del 25 de diciembre de 2000, se implementa un nuevo modelo de Nomenclatura Vial y domiciliaria para el municipio de Soacha y se dictan otras disposiciones".



# ← Comprobante de pago

Ⓣ Pago con QR

---



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$300.000,00

Fecha  
29 de julio de 2025 a las 12:26 p. m.

Referencia  
M7651756

VIGILADO  
Superintendencia de Industria y Comercio



**TRAZABILIDAD DE FIRMAS**

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRLEAS-1024561144
	<b>Hash documento:</b>	6d06bca628
	<b>Fecha creación:</b>	2025-07-31 14:06:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 869948	
<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 190.68.176.49   2025-07-31 13:35:00	



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>

