



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1054226411

#### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR MANUEL GARCIA VARGAS
NIT / C.C CLIENTE	1054226411
DIRECCIÓN	AV TERREROS # 38 - 1 50 SOACHA APTO 201 TORRE 3 CO RESIDENCIAL TORRE PARQUE ETAPA 1 PH
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	San Mateo
CIUDAD	Soacha
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
IDENTIFICACIÓN	14254793

#### ANTECEDENTES

FECHA VISITA	02/08/2025
FECHA INFORME	04/08/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

#### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH				
NUM.	1450 EscrituraDe	NOTARIA	68	FECHA	18/03/2016
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	01-02-00-00-1571-0904-9-00-00-1518				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	LC DE C 063-2013 DEL 18-04-13 CUR 2 DE SOACHA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO RESIDENCIAL TORRE PARQUE ETAPA 1 PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	114000	VRxM2	2208.02
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.143389607%				

M. INMOB.	N°
051-139165	APTO 201 TORRE 3

#### OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica en frente del Centro Comercial Ventura Terreros.  
**Distribución del inmueble:** 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, zona de ropas, balcón, baño social y baño privado.  
**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	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 198,967,770

VALOR ASEGURABLE \$ COP 198,967,770

#### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 005.

#### NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-08-03 21:14:00

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

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)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad

Uso principal

Tipo de proyecto

Total unidades de vivienda

Garajes

Tipo de Garaje

Residencial.

Vivienda

Apartamento

800

No tiene No.

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

AREA CONSTRUIDA

M2

58.69

AREA PRIVADA

M2

51.63

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

59

AVALUO

PESOS

132.496.000

CATASTRAL 2025

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

53.18

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

51.63

OBSERVACIONES DE ÁREAS

AV TERREROS # 38 - 1 50 SOACHA APTO 201 TORRE 3 CO RESIDENCIAL TORRE PARQUE ETAPA 1 PH | San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1650, fecha: 20/06/2012, Notaría: 42 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

100-200

Escolar

Bueno

400-500

Asistencial

Bueno

mas de 500

Estacionamientos

Bueno

0-100

Áreas verdes

Bueno

0-100

Zonas recreativas

Bueno

0-100

Tiene / No tiene

Estado de conserv.

Andenes

SI

Bueno

Sardineles

SI

Bueno

Vías Pavimentadas

SI

Bueno

Transporte Público

Bueno

Sector

Predio

Acueducto

SI

SI

Alcantarillado

SI

SI

Energía Eléctrica

SI

SI

Gas Natural

SI

SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:

NO

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Zonas verdes:

Si

Arborización:

SI

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción

Usada

Tipo

No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

11

N° de Sótanos

0

Vida Útil

100 años

Vida Remanente

87

Estructura

Industrializado

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

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

Año de Construcción

2012

Comentarios de estructura

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

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)

2 / 15

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 201	51.63	M2	\$3,853,724.00	100.00%	\$198,967,770.12
TOTALES					100%	\$198,967,770
Valor en letras			Ciento noventa y ocho millones novecientos sesenta y siete mil setecientos setenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$198,967,770

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

**Jurídica:** **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, ANOTACIÓN: Nro. 005.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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: 1650, Fecha escritura: 20/06/2012, Notaría escritura: 42, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 114.000, Total unidades: 800, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, zona de ropas, balcón, baño social y baño privado. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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	MISMO CONJUNTO	7	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000		\$		\$	\$3,864,032.54	6017868754
2	MISMO CONJUNTO	18	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000		\$		\$	\$4,048,034.09	3163768846
3	MISMO CONJUNTO	3	\$166,591,200	0.95	\$158,261,640		\$		\$	\$3,649,103.99	3153057199
Del inmueble		201		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	58.69	51.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,864,032.54
2	13	58.69	51.63	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,048,034.09
3	13	50.43	43.37	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,649,103.99
13 años										
									PROMEDIO	\$3,853,723.54
									DESV. STANDAR	\$199,664.75
									COEF. VARIACION	5.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,053,388.29	TOTAL	\$209,276,437.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,654,058.79	TOTAL	\$188,659,055.28
VALOR TOTAL	\$198,967,770.12			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-  
[https://www.nuroa.com.co/aform/2580000735389657145?click\\_type=0&pos=1&listingId=2580000735389657145&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D0193e536-9ccc-77-e7-ad9f-eaac4dc333a8&searchType=1&page=1&seo\\_link\\_id=1403193928&section=1&\\_sec=1&sectionType=1&pageViewId=06a1ad2a-e539-41d6-8622-2164fb282439&\\_pvid=06a1ad2a-e539-41d6-8622-2164fb282439&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+Gecko%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F138.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=190.25.118.87&what=apartamentos+torres+parque+soacha&search\\_terms=apartamentos+torres+parque+soacha&origin=2&\\_er=2&splitTestId=0](https://www.nuroa.com.co/aform/2580000735389657145?click_type=0&pos=1&listingId=2580000735389657145&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=http%253A%252F%252Fwww.lifullconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fid%253D0193e536-9ccc-77-e7-ad9f-eaac4dc333a8&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403193928&section=1&_sec=1&sectionType=1&pageViewId=06a1ad2a-e539-41d6-8622-2164fb282439&_pvid=06a1ad2a-e539-41d6-8622-2164fb282439&userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Windows+NT+10.0%3B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+Gecko%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F138.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=190.25.118.87&what=apartamentos+torres+parque+soacha&search_terms=apartamentos+torres+parque+soacha&origin=2&_er=2&splitTestId=0)
- 2.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ub-terreos-soacha/192172152?\\_gl=1\\*1d6pov2\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=CjwKCAlwkbzEBhAVFwA4Vycq7y5k3\\_eBZ0i7d35AasNFpD58s2AxGFKhmPG6a4jeiWQYxQJDBsCrcEQAvD\\_BwE&gbrad=0AAAAADxcnHJF\\_ACF23ATCtHT-llp7EsEog](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ub-terreos-soacha/192172152?_gl=1*1d6pov2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAlwkbzEBhAVFwA4Vycq7y5k3_eBZ0i7d35AasNFpD58s2AxGFKhmPG6a4jeiWQYxQJDBsCrcEQAvD_BwE&gbrad=0AAAAADxcnHJF_ACF23ATCtHT-llp7EsEog)
- 3.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/10607666?\\_gl=1\\*11atctd\\*\\_up\\*MQ..\\*\\_gs\\*MQ..&gclid=CjwKCAlwkbzEBhAVFwA4Vycq7y5k3\\_eBZ0i7d35AasNFpD58s2AxGFKhmPG6a4jeiWQYxQJDBsCrcEQAvD\\_BwE&gbrad=0AAAAADxcnHJF\\_ACF23ATCtHT-llp7EsEog](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-san-mateo-soacha/10607666?_gl=1*11atctd*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAlwkbzEBhAVFwA4Vycq7y5k3_eBZ0i7d35AasNFpD58s2AxGFKhmPG6a4jeiWQYxQJDBsCrcEQAvD_BwE&gbrad=0AAAAADxcnHJF_ACF23ATCtHT-llp7EsEog)



AV TERREROS # 38 - 1 50 SOACHA APTO 201 TORRE 3 CO  
RESIDENCIAL TORRE PARQUE ETAPA 1 PH | San Mateo |  
Soacha | Cundinamarca

**Longitud:-74.1948374**

**Longitud:**74° 11' 41.4132''



The floor plan shows a rectangular house with the following layout and dimensions:

- Overall Dimensions:**
  - Width: 7,77m
  - Height: 7,93m
- Rooms and Areas:**
  - ENTRADA** (Entrance)
  - SALA** (Living Room)
  - COCINA** (Kitchen)
  - BALCÓN** (Balcony)
  - COMEDOR** (Dining Room)
  - ZONA DE ROPA** (Clothing Area)
  - HAB.** (Bedrooms) - Three bedrooms are shown.
  - BAÑO** (Bathrooms) - Two bathrooms are shown.
  - VESTIER** (Dressing Room)
- Other Dimensions:**
  - 1,42m (Width of the clothing area)
  - 5,94m (Height of the right side section)

## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



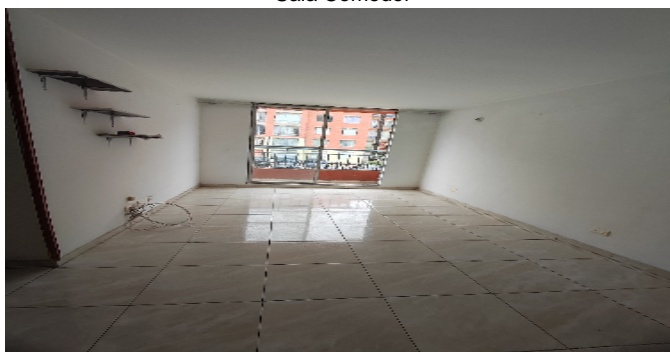
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón





## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Baño Social 1





## FOTOS: General

Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 LRCAJA-1054226411



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



#### 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-1054226411 M.I.: 051-139165**

#### Categoría 7 Maquinaria y 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: 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 # 77-12 137-157

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

b8b50ab3



PIN de Validación: b2b50ab3



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



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: LRCAJA-1054226411 M.I.: 051-139165**



DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN

Radicación N°: DGC02 20250804EBC5X

Fecha y hora de expedición: 2025/08/04 11:56

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)	257540102000015710904900001518
Matrícula Inmobiliaria	051-139165
Barrio	TORRES DEL PARQUE
Dirección Principal	CL 38 1 50 IN 3 AP 201
Estrato	3

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

SIN DATO

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 deNomenclatura – 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”.





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

Certificado generado con el Pin No: 2507311604118673569

Nro Matrícula: 051-139165

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-96639

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 12:20:21 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: 09-08-2012 RADICACIÓN: 2012-73716 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1650 de fecha 20-06-2012 en NOTARIA 42 de BOGOTA D.C. APT 201 TORRE 3 CONJ RES TORRES DEL PARQUE ET 1 con area de PRIVADA TOTAL 51.63 M2. AREA TOTAL CONSTRUIDA 58.69 M2 con coeficiente de 0.143389607% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV TERREROS # 38 - 1 50 SOACHA APTO 201 TORRE 3 CO TORRE PRQUE ETAPA 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 103810

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

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

VALOR ACTO: \$

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

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

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

X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

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



Certificado generado con el Pin No: 2507311604118673569  
Pagina 2 TURNO: 2025-051-1-96639

Nro Matrícula: 051-139165

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 12:20:21 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 1650 DEL 20-06-2012 NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

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

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

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

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-12-2012 Radicación: 2012-121967

Doc: ESCRITURA 5426 DEL 03-12-2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$802,082

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 COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO MANZANAG4. FIDUBOGOTA S.A. NIT 8300558977

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-12-2012 Radicación: 2012-121967

Doc: ESCRITURA 5426 DEL 03-12-2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

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: FIDUBOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO MANZANAG4. FIDUBOGOTA S.A. NIT 8300558977

A: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH

CC# 51891315 X

A: VILLAMIL VELASQUEZ PEDRO ISAIAS

CC# 19396772 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-12-2012 Radicación: 2012-121967

Doc: ESCRITURA 5426 DEL 03-12-2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO \$ 49.000.000.

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

DE: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH

CC# 51891315 X

DE: VILLAMIL VELASQUEZ PEDRO ISAIAS

CC# 19396772 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-12-2012 Radicación: 2012-121967

Doc: ESCRITURA 5426 DEL 03-12-2012 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507311604118673569

Nro Matrícula: 051-139165

Pagina 3 TURNO: 2025-051-1-96639

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 12:20:21 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: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH

CC# 51891315 X

DE: VILLAMIL VELASQUEZ PEDRO ISAIAS

CC# 19396772 X

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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 20-03-2014 Radicación: 2014-25376

Doc: ESCRITURA 495 DEL 06-02-2014 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJ RESD TORRES DEL PARQUE ETAPA II TORRES 5.6.7.8. AREA 4876.48 M2 LC DE C 063-2013 DEL 18-04-13 CUR 2 DE SOACHA RES 201 DEL 25-10-13.V.B.A LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PAR LA P.H.CUR 2 DE SOACHA

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

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

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-06-2015 Radicación: 2015-051-6-3472

Doc: ESCRITURA 816 DEL 04-03-2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA ESCRITURA 1650 DEL 20-06-2012 NOT 42 DE BOGOTA EN CUANDO A LA CREACIÓN DE LA ETAPA III TORRES 9-10-11-12 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.

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

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

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 30-06-2015 Radicación: 2015-051-6-3473

Doc: ESCRITURA 2863 DEL 24-06-2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 816 DEL 04-03-2015 Y A LA 495 DEL 06-02-2015 NOTARIA 21 DE BOGOTA EN CUANTO A CITAR EL ÁREA ÚTIL DE LA ETAPA SEGUNDA SIENDO LO CORRECTO 4.647.13 MTS2 DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MANZANA G4-FIDUBOGOTA S.A. NIT. 830.055.897.7**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 28-12-2015 Radicación: 2015-051-6-16105

Doc: ESCRITURA 5458 DEL 18-12-2015 NOTARIA VEINTIUNO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LA ESCRITURA 1650 DEL 20-06-2012 NOT 42 DE BOGOTA EN CUANDO A LA CREACIÓN DE LA ETAPA IV TORRES 13 Y 14 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE P.H.

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507311604118673569

Nro Matrícula: 051-139165

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-96639

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 12:20:21 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: 04-04-2016 Radicación: 2016-051-6-5746

Doc: ESCRITURA 1450 DEL 18-03-2016 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH

CC# 51891315 X

DE: VILLAMIL VELASQUEZ PEDRO ISAIAS

CC# 15396772 X

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

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 04-04-2016 Radicación: 2016-051-6-5746

Doc: ESCRITURA 1450 DEL 18-03-2016 NOTARIA SESENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: VILLAMIL VELASQUEZ PEDRO ISAIAS

CC# 15396772

**A: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH**

CC# 51891315 X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 20-06-2016 Radicación: 2016-051-6-11803

Doc: ESCRITURA 9880 DEL 03-06-2016 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH

CC# 51891315 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

NIT# 8600343137

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 04-05-2022 Radicación: 2022-051-6-7839

Doc: ESCRITURA 3362 DEL 06-07-2021 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$47,000,000

Se cancela anotación No: 13

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 DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

**A: VALENZUELA ESCOBAR SANDRA YANETH**

CC# 51891315 X

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

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

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-2367

Fecha: 01-02-2013

CORREGIDO VALOR ACTO SI VALE. LEY 1579/12 ART.59 OGF.COR32



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

Certificado generado con el Pin No: 2507311604118673569

Nro Matrícula: 051-139165

Página 5 TURNO: 2025-051-1-96639

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 12:20:21 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

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 2

Radicación: C2013-4313

Fecha: 18-02-2013

VALOR DEL ACTO COMPRAVENTA CORREGIDO SI VALE E.5426 LEY 1579/12ART59OGF.COR8,,,,,18.02.13

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

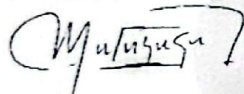
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-051-1-96639

FECHA: 31-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

Víctor Manuel García vargas | ESPAÑOL



## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Peritaje

Nombre del pagador: Víctor Manuel García vargas

Identificación: 1054226411 (tel:1054226411)

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1669243255 (tel:1669243255)

---

Cód. del pedido: 1244

Id pago: 3388

Ticket: 6616401244 (tel:6616401244)

Fecha de pago: 01/08/2025 09:56:04.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS


Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)



ARCHIVO: LRCAJA-1054226411  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1054226411
	Hash documento:	57f3aa1602
	Fecha creación:	2025-08-04 10:05:50

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 411413	
<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 190.25.118.87   2025-08-03 21:14:00	



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>

