



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112458533-2

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

|                   |   |                  |   |
|-------------------|---|------------------|---|
| CLIENTE           | LUIS ALBERTO TROCHEZ SALAZAR                                      | FECHA VISITA     | 05/12/2025                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 1112458533  | FECHA INFORME    | 08/12/2025                                      |
| DIRECCIÓN         | CERTIFICADO NOMENCLATURA KR 17A 2 31 TO 8 AP 602 KR 10 # 6 C - 27 | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| SECTOR            | SOACHA APTO 602 TORRE 8 LA OPORTUNIDAD I CO P H                   | EDAD (AÑOS)      | 12 años   |
| BARRIO            | Urbano Estrato 3  | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Hogares   | OCUPANTE         | Propietario                                     |
| DEPARTAMENTO      | Soacha  | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| PROPOSITO         | Cundinamarca  | USO ACTUAL       | Vivienda  |
| TIPO AVALUO       | Modelo 8-14   |                  |   |
| VALUADOR          | valor comercial   |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA                                  |                  |   |
|                   | 14254793  |                  |   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |  |             |              |       |            |
|------------------------------|--|-------------|--------------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | LIDUENAS CANTILLO GREGORIA                 |             |              |       |            |
| NUM.                         | 1955 Escritura De                          | NOTARIA     | 1            | FECHA | 09/05/2025 |
| ESCRITURA                    | Propiedad                                  |             |              |       |            |
| CIUDAD                       | Soacha                                     | DEPTO       | Cundinamarca |       |            |
| ESCRITURA                    |  |             |              |       |            |
| CEDULA CATASTRAL             | 0105000000770901900000118                  |             |              |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | PROTOCOLIZADA ESCRITURA PH                 |             |              |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CONJUNTO RESIDENCIAL LA OPORTUNIDAD I P.H. |             |              |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene                                      | MENSUALIDAD | 85800        | VRxM2 | 2331.52    |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.26265%                                   |             |              |       |            |

|            |                  |
|------------|------------------|
| M. INMOB.  | N°               |
| 051-149278 | APTO 602 TORRE 8 |

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras de la Avenida Indumil, vía de acceso principal al sector.  
Distribución del inmueble: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, y 2 habitaciones.  
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    | 2  |
| Comedor     | 1       | Estar     | 0  | B. priv    | 0  |
| Cocina      | Semilnt | 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       | No | BombaEyectora  | Si |
| Portería     | Si | Tanque         | Si | Cancha         | No |
| ZonaVerde    | Si | Shut           | Si | Citofono       | No |
| Aire         | No | Teatrino       | No | Sauna          | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 110,699,626

VALOR ASEGURABLE \$ COP 110,699,626


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO NOMENCLATURA: KR 17A 2 31 TO 8 AP 602, se recomienda protocolizar para actualizar tradición.

NOMBRES Y FIRMAS

  
ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-12-07 08:06:00

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

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

336

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

40.73

AREA PRIVADA

M2

36.80

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA

UND

VALOR

AREA PRIVADA MEDIDA

M2

38.22

ÁREAS CATASTRAL

UND

VALOR

AREA

M2

37

AVALUO CATASTRAL 2025

PESOS

46.154.000

ÁREAS VALORADAS

UND

VALOR

AREA PRIVADA VALORADA

M2

36.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO NOMENCLATURA: KR 17A 2 31 TO 8 AP 602\_\_\_\_\_KR 10 # 6 C - 27 SOACHA APTO 602 TORRE 8 LA OPORTUNIDAD I CO P H | Hogares | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 838, fecha: 28/02/2013, Notaría: 72 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante

Residencial

Demanda / interés

Media

Nivel de equipamiento

Distancias aprox.

Comercial

Bueno

400-500

Escolar

Bueno

mas de 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

Vias 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

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

Tipo

VIP Vivienda Interes Prioritario

Avance(En construcción)

100

Estado de conservación

Bueno

N° de Pisos

6

N° de Sótanos

0

Vida Util

100

Vida Remanente

88

Estructura

Industrializado

Material de Construcción

concreto reforzado

Fecha de Remodelación

Daños previos

NO

Ubicación

Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente

NO

Cubierta

teja de fibrocemento

Fachada

ladrillo a la vista

Ancho Fachada

Mayor 9 metros

Irregularidad Planta

No

Irregularidad Altura

No

Tipología Vivienda

Edificio en Altura - Piso en bloque aislado

Año de Construcción

2013

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 / 14

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área     | Descripción     | Área  | Unidad  | Valor unitario | %             | Valor total      |
|------------------|-----------------|-------|---|----------------|---------------|------------------|
| Area Privada     | APARTAMENTO 602 | 36.80 | M2  | \$3,008,142.00 | 100.00%       | \$110,699,625.60 |
| TOTALES          |                 |       |   |                | 100%          | \$110,699,626    |
| Valor en letras  |                 |       | Ciento diez millones seiscientos noventa y nueve mil seiscientos veintiséis Pesos Colombianos |                |               |                  |
| TOTAL COMERCIAL  |                 |       |   |                | \$110,699,626 |                  |
| 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

NOTA NOMENCLATURA Durante la inspección física realizada se verificó que la nomenclatura vigente del inmueble corresponde a la **KR 17A 2 31**. Se adjunta el certificado oficial de nomenclatura expedido por la autoridad competente. En consecuencia, se recomienda realizar la correspondiente actualización en todos los documentos jurídicos relacionados con el inmueble, a fin de garantizar coherencia y validez registral.

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

**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: 838, Fecha escritura: 28/02/2013, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 85800, Total unidades: 336, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

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            | C.R. LA OPORTUNIDAD 2 | 6      | \$115,000,000 | 0.95 | \$109,250,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,968,750.00 | 3228630574 |
| 2            | B. HOGARES            | 1      | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,994,565.22 | 3213948519 |
| 3            | B. HOGARES            | 5      | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$3,061,111.11 | 3113678398 |
| Del inmueble |                       | 602    |               | .    | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |            |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 13   | 40.73           | 36.80        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,968,750.00 |
| 2 | 13   | 46              | 46           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,994,565.22 |
| 3 | 13   | 50              | 45           | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,061,111.11 |
|   | 12   |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,008,142.11 |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$47,653.88    |
|   |      |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 1.58%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,055,795.99 | TOTAL | \$112,453,292.56 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,960,488.23 | TOTAL | \$108,945,966.73 |
| VALOR TOTAL  | \$110,699,625.60 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hogares-soacha-soacha/11017582> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-hogares-soacha-soacha/191649646> 3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-cr-la-confianza-etl-soacha-3494618>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: KR 17A 2 31 TO 8 AP  
602\_\_\_\_\_KR 10 # 6 C - 27 SOACHA APTO 602 TORRE 8  
LA OPORTUNIDAD I CO P H | Hogares | Soacha | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

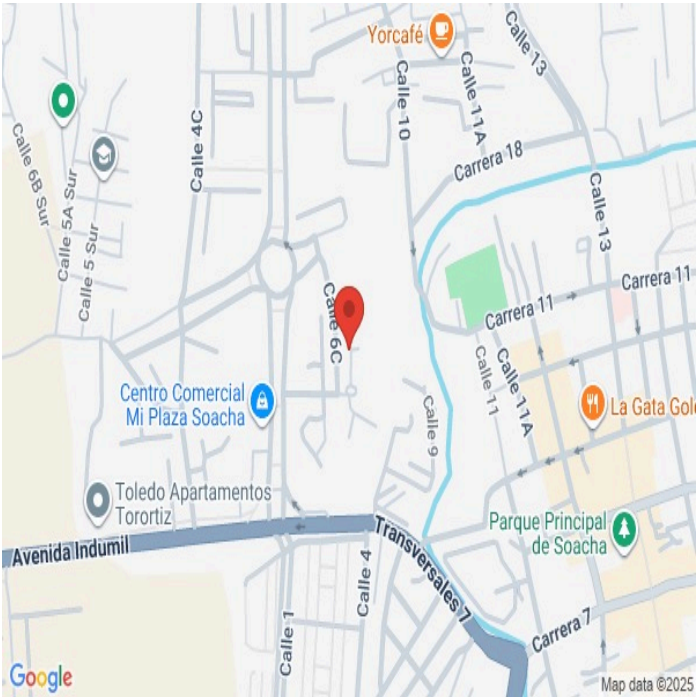
Latitud: 4.584670448301727

Longitud: -74.22473788261414

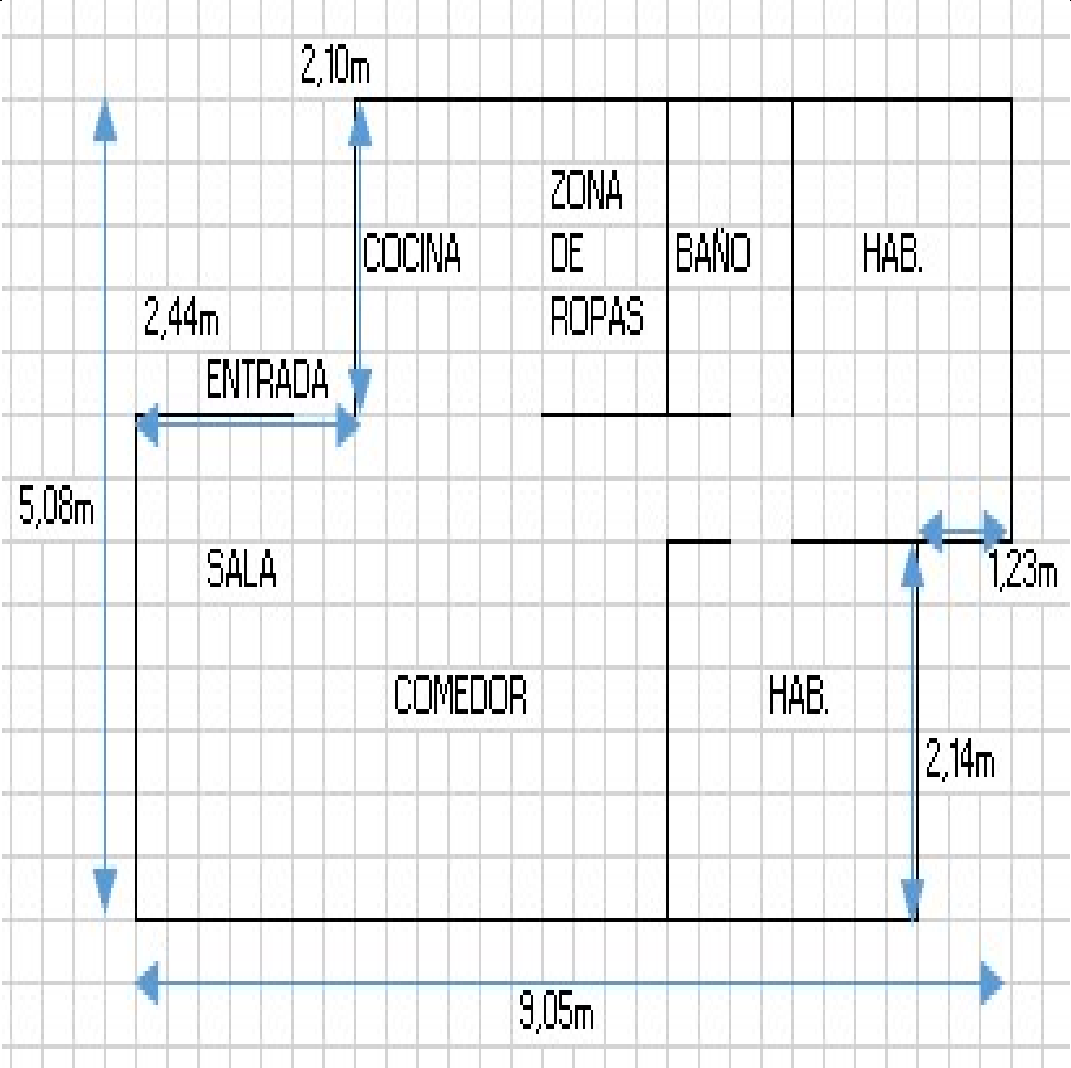
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 35´ 4.812´´

Longitud:74° 13´ 29.0568´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



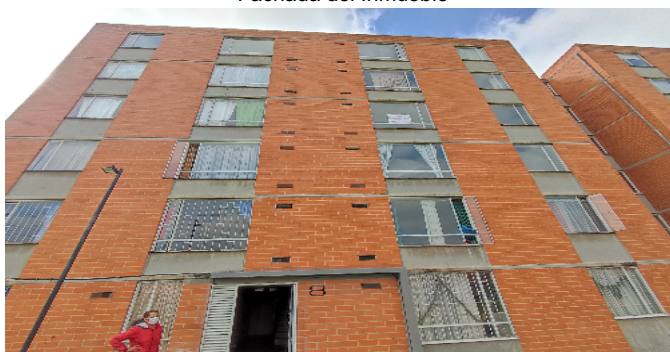
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2





## FOTOS: General

Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-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 LRCAJA-1112458533-2





PIN de Validación: ad6e0a5a



<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 **Activo** y 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 original, 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: ad6e0a5a



<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 Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y electrónicos 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, notebooks 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: ad6e0a5a



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Celular / Email: superinmobiliariac@gmail.com

| ERA Origen  | ERA Destino                                      | Fecha traslado |
|---|--|----------------|
| Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA | Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV) | 17/03/2019     |

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

ad6e0a5a



PIN de Validación: ad6e0a5a



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 diecisiete (17) días del mes de Noviembre 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-1112458533-2 M.I.: 051-149278**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512019428125484833**

**Nro Matrícula: 051-149278**

Pagina 1 TURNO: 2025-051-1-149508

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 07:02:45 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: 12-04-2013 RADICACIÓN: 2013-31805 CON: ESCRITURA DE: 08-04-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 838 de fecha 28-02-2013 en NOTARIA SETENTA Y DOS de BOGOTA D. C. APT 602 TORRE 8 "LA OPORTUNIDAD I CONJ RES P.H. con area de CONSTRUIDA 40.73.M2 AREA PRIVADA 36.80 M2 con coeficiente de 0.26265% (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. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA OPORTUNIDAD I FIDUBOGOTA) ADQUIRIO POR APOORTE EN FIDUCIA MERCANTIL DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (COMO VOCERA Y REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LAS HUERTAS FIDUBOGOTA) POR E. 11888 DEL 27-12-12 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40615632. ESTA ENGLOBO POR E. 473 DEL 01-02-12 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40596362. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES PUYANA S.A. POR E. 678 DEL 08-02-11 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A HACIENDA LAS HUERTAS S.A. POR E. 12903 DEL 21-11-94 NOTARIA 27 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40215273. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A PUYANA USCATEGUI DAVID POR E 4334 DEL 12-08-70 NOTARIA 5 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-89. UN SEGUNDO PREDIO: POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE HACIENDA SAN JORGE S.A.S., POR E. 771 DEL 10-02-11 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 1317 DEL 23-07-10 NOTARIA 50 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40553169. ADQUIRIO POR COMPRA A HACIENDA LAS HUERTAS S.A., POR E. 522 DEL 08-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-867127.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40615632

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 10 # 6 C - 27 SOACHA APTO 602 TORRE 8 LA OPORTUNIDAD I CO P H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

051 - 140829

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 05-02-2013 Radicación: 2013-10439

Doc: ESCRITURA 11888 DEL 27-12-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR CARTA DE CREDITO \$ 611.900.000 MILLONES

**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: 2512019428125484833**

**Nro Matrícula: 051-149278**

Pagina 2 TURNO: 2025-051-1-149508

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 07:02:45 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA Y DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO LA OPORTUNIDAD I-FIDUBOGOTA NIT 830.055.897-

7

**A: BANCO CAJA SOCIAL NIT 860.007.335-4**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 08-04-2013 Radicación: 2013-31805

Doc: ESCRITURA 838 DEL 28-02-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA OPORTUNIDAD I-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-6587

Doc: ESCRITURA 10564 DEL 21-11-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,606,960

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA CON RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

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

**DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

**NIT# 8600073354**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA OPORTUNIDAD I-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-6587

Doc: ESCRITURA 10564 DEL 21-11-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$32,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIP.

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO LA OPORTUNIDAD I-FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

**A: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

**CC# 55115941 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-6587

Doc: ESCRITURA 10564 DEL 21-11-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, VALOR CREDITO APROBADO \$ 16.026.392.

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

DE: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA

CC# 55115941 X

**A: CREDIFAMILIA COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO S.A.**

**NIT# 9004064721**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-6587



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512019428125484833**

**Nro Matrícula: 051-149278**

Pagina 3 TURNO: 2025-051-1-149508

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 07:02:45 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 10564 DEL 21-11-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA

CC# 55115941 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 007** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-6587

Doc: ESCRITURA 10564 DEL 21-11-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427

**A: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

CC# 55115941 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 22-01-2014 Radicación: 2014-6587

Doc: ESCRITURA 10564 DEL 21-11-2013 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR

NIT# 8600669427

**A: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

CC# 55115941 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-051-6-10014

Doc: CERTIFICADO 838 DEL 05-04-2023 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$16,026,392

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: CREDIFAMILIA COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO S.A.

NIT# 9004064721

**A: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

CC# 55115941 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-051-6-14451

Doc: CERTIFICADO 1346 DEL 06-06-2023 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7,8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DERECHO DE PREFERENCIA Y PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512019428125484833**

**Nro Matrícula: 051-149278**

Pagina 4 TURNO: 2025-051-1-149508

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 07:02:45 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

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

**DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR**

**NIT# 8600669427**

**A: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

**CC# 55115941 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-051-6-14451

Doc: CERTIFICADO 1346 DEL 06-06-2023 NOTARIA SETENTA Y DOS 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: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

**CC# 55115941 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 012** Fecha: 04-10-2023 Radicación: 2023-051-6-22238

Doc: ESCRITURA 5479 DEL 29-09-2023 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$82,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: NINCO BECERRA EDDY YOHANNA**

**CC# 55115941**

**A: DIAZ CASTRO PAUL ALEJANDRO**

**CC# 79556792 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 22-05-2025 Radicación: 2025-051-6-9706

Doc: ESCRITURA 1955 DEL 09-05-2025 NOTARIA PRIMERA DE SOACHA VALOR ACTO: \$83,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: DIAZ CASTRO PAUL ALEJANDRO**

**CC# 79556792**

**A: LIDUEÑAS CANTILLO GREGORIA**

**CC# 32674913 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

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

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-5239

Fecha: 20-03-2014

LO CORREGIDO SI VALE. ART. 59 LEY 1579/12.OGF.CORREC34.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512019428125484833**

**Nro Matrícula: 051-149278**

Pagina 5 TURNO: 2025-051-1-149508

Impreso el 1 de Diciembre de 2025 a las 07:02:45 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-051-1-149508**

**FECHA: 01-12-2025**

**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 20251202UG6UC

Fecha y hora de expedición: 2025/12/02 13:50

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) | 257540105000000770901900000118 |
| Matrícula Inmobiliaria        | 051-149278                     |
| Barrio                        | LA OPORTUNIDAD I               |
| Dirección Principal           | KR 17A 2 31 TO 8 AP 602        |
| 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

K 10 6 C 27 IN 8 AP 602

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”.



8:10 AM

VoLTE 4G 58

## 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: Avaluo caja honor vivienda 8- 14

Nombre del pagador: Luis Alberto Trochez  
Salazar

Identificación: 1112458533

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1977851744

Cód. del pedido: 1447

Id pago: 3710

Ticket: 7567601447

Fecha de pago: 03/12/2025 08:09:13.0


Imprimir



ARCHIVO: LRCAJA-1112458533  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado:         | Firmado             |
|   | Documento:      | LRCAJA-1112458533   |
|   | Hash documento: | c1199b4373          |
|   | Fecha creación: | 2025-12-08 13:27:48 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|   |   |
|---|---|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b><br>Documento: 14254793<br>Firmado en AvalSign. Token: 670138 |  |
| <b>Puntos:</b> Email: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 186.30.100.148   2025-12-07 08:06:00            |   |



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>

