



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-53075356

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHANA PATRICIA ROMERO SÁNCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	53075356
DIRECCIÓN	CALLE 180 # 12A - 16 APTO 401 INT 3 GR # 4
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SAN JOSE DE USAQUEN
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Leasing
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
IDENTIFICACIÓN	1125758225

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	21/03/2025
FECHA INFORME	25/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"			
NUM.	1985 Escritura	NOTARIA	12	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			24/10/2022
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
ESCRITURA				
CEDULA	008529350500304001			
CATASTRAL				
CHIP	AAA0222TCDE			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Protocolizado por: ESCRITURA 7890 DEL 12-12-2007 NOTARIA 20 DE BOGOTA, D.C.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ANDALUCIA 3 ETAPA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	230000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.276%			3814.26

M. INMOB.	N°
50N-20587729	IN3 APTO401
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20587585	4

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 180 # 12A - 16 TORRE 3 APTO 401 TO 3
 Al inmueble se llega así: gira por la carrera 11 y voltear a la izquierda por la calle 180 del barrio San José de Usaquén
 El inmueble consta de: sala comedor, estudio, tres habitaciones, la habitación principal con su baño privado, el inmueble cuenta con un baño social, cocina y zona de ropas
 El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 297,500,032

VALOR ASEGURABLE \$ COP 297,500,032

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS


 CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
 Perito Actuante
 C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
 Firmado electrónicamente en AvalSign.
 Fecha: 2025-03-25 18:25:00


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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	330
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

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:
decreto 555 de 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.29	AVALUO	PESOS	163.099.000
AREA PRIVADA	M2	60.30	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	60.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 180 # 12A - 16 APTO 401 INT 3 | GR # 4 | SAN JOSE DE USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7890, fecha: 12/12/2007, Notaría: 20 y ciudad: BOGOTA D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	12
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2007

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.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 401 to 3	60.30	M2	\$4,568,823.00	92.61%	\$275,500,026.90
Area Privada	PQ # 4	12.15	M2	\$1,810,700.00	7.39%	\$22,000,005.00
TOTALES					100%	\$297,500,032

Valor en letras

Doscientos noventa y siete millones quinientos mil treinta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$297,500,032
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Colegios en cercanía y construcción de edificios.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** GARAJE # 4 MATRÍCULA: 50N-20587585 coeficiente 0.05%, # catastral: 008529350500391004.**Entorno:** La vía se encuentra en buen estado, vía única pavimentada. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.**Propiedad horizontal:** Escritura: 7890, Fecha escritura: 12/12/2007, Notaría escritura: 20, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 230000, Total unidades: 330, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Piso con cerámica y paredes estucadas blancas en buen estado de conservación sin daños aparentes. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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 valuaria 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	TORRES DE ANDALUCIA	5	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	0	\$		\$	\$4,883,913.76	3153177457
2	TORRES DE ANDALUCIA	3	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$		\$	\$4,411,276.95	3202708096
3	TORRES DE ANDALUCIA	4	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	0	\$		\$	\$4,411,276.95	3142985291
Del inmueble		4				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	65.29	60.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,883,913.76
2	18	65.29	60.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,411,276.95
3	18	65.29	60.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,411,276.95
	18 años									
									PROMEDIO	\$4,568,822.55
									DESV. STANDAR	\$272,876.99
									COEF. VARIACION	5.97%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,841,699.54	TOTAL	\$291,954,482.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,295,945.56	TOTAL	\$259,045,517.50
VALOR TOTAL		\$275,500,026.90		

Observaciones:

Las ofertas encontradas no cuentan con garaje.

Enlaces:

1-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10921130>2-https://www.metrocuadrado.com/Inmueble/venta-apartamento-bogota-cjr-torres-de-andalucia-3-habitaciones-2-banos/4058-M5303678?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Fapartamentos%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=pro&canary=true3-<https://www.fincarajz.com.co/apartamento-en-venta/10968343>

DIRECCIÓN:

CALLE 180 # 12A - 16 APTO 401 INT 3 | GR # 4 | SAN JOSE DE USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

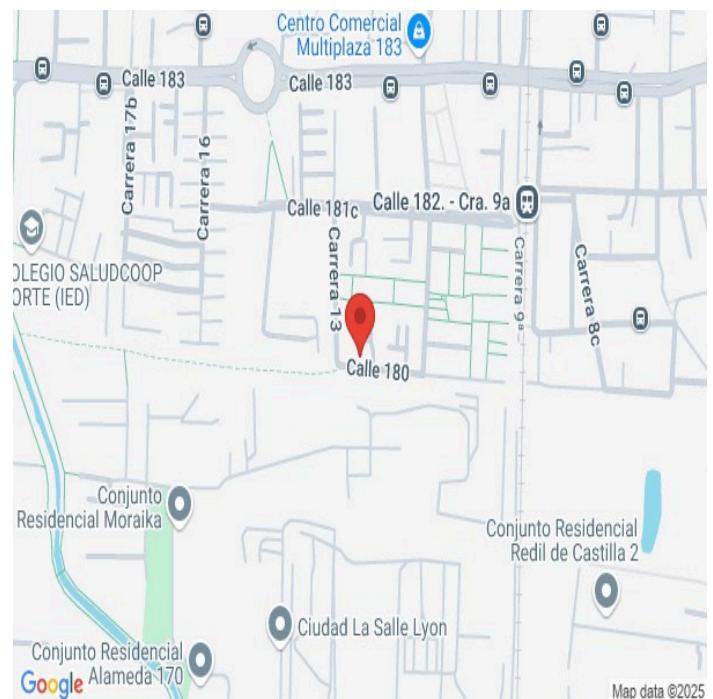
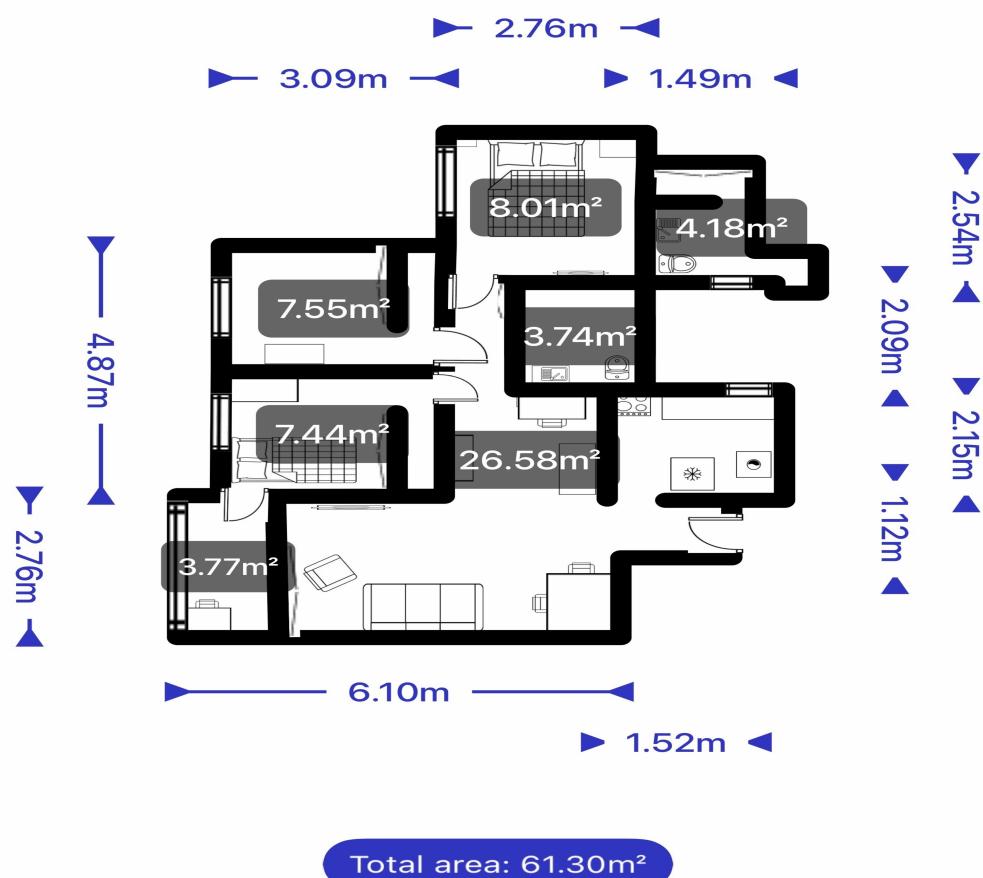
Latitud: 4.7567643

Longitud: -74.0344876

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 24.3504''

Longitud: 74° 2' 4.1562''

**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 del Conjunto



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Balcón



Estudio



Puerta Hab. principal



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Privado Hab 1

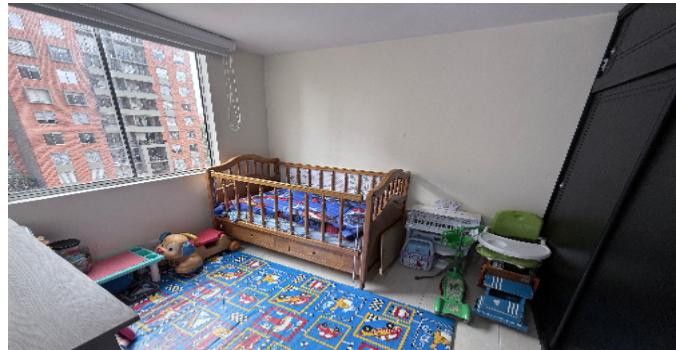


FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



FOTOS General



FOTOS General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 3	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
12. AVALÚO CATASTRAL 163.099.000		17. IMPUESTO A CARGO 489.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. IMPUESTO AJUSTADO 489.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA 25/04/2025	HASTA 11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP	489.000	489.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	49.000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	5.000	5.000
23. TOTAL A PAGAR	TP	435.000	484.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

Indices Norma

A este avalúo se le aplica el índice de precios al consumo (IPC) correspondiente al mes de enero de 2023, con un valor de 105.87729 y la cédula catastral número 008529350500000000.

GARAJE NÚMERO CUATRO (4): ÁREA: Doce punto quince metros cuadrados (12.15M²) aproximadamente. LOCALIZACIÓN: Sótano del Edificio. LINDEROS: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y distancia aproximada de cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts), con columna común. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia aproximada de dos metros setenta centímetros (2.70 mts) con zona común. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y distancias aproximada de cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts), con columna común que lo separa del parqueo 3. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra, en línea recta y en distancia aproximada de dos metros setenta centímetros (2.70 mts) con zona común de circulación vehicular. CENIT: Con placa

Indices Norma

LINDEROS ESPECIALES

Área Construida: Sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados (65.29 M2) aproximadamente. Área Privada: Sesenta punto treinta metros cuadrados (60.30 M2) aproximadamente. LOCALIZACIÓN: Cuarto piso del conjunto. LINDEROS: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta y distancia aproximada de cinco metros setenta y cinco centímetros (5.75 mts) con muro común que lo separa del apartamento 402. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de dos metros setenta centímetros (2.70 mts), tres metros cuarenta y siete centímetros (3.47 mts), un metro setenta centímetros (1.70 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro sesenta centímetros (1.60 mts), dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts), dos metros treinta y siete centímetros (2.37 mts), tres metros cinco centímetros (3.05 mts), doce centímetros

Areas o Documentos

Predios: AAA0222TCDE

CHIP	AAA0222TCDE
CUNU	0CL18000000012A0000160000000000000IN0003AP0401
DIREC	CL 180 12A 16 IN 3 AP 401
CEDULA_CATASTRAL	008529350500304001
CODIGO_LOTE	0085293505

...

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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-53075356



PIN de Validación: b0d70a94



<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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra Avaluador 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 principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0d70a94



<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 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-53075356 M.I.: 50N-20587729

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al dia 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: b0d70a94



PIN DE VALIDACIÓN

b0d70a94

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 diecinueve (19) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503107417110140860

Nro Matrícula: 50N-20587729

Página 1 TURNO: 2025-138921

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN

FECHA APERTURA: 18-06-2009 RADICACIÓN: 2009-46253 CON: ESCRITURA DE: 12-06-2009

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0222TCDE COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1959 de fecha 27-05-2009 en NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 401 - TORRE 3 - ETAPA 3 con area de 60.30 M2. PRIVADA CONSTRUIDA Y 65.29 M2. AREA TOTAL CONSTRUIDA con coeficiente de 0.276% (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:

BALCONES DE ANDALUCIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A BIENES Y COMERCIO S.A. SEGUN ESCRITURA 12246 18-09-2006 NOTARIA 29 BOGOTA. BIENES Y COMERCIO S.A. ADQUIRIO POR ESCISION DE ORGANIZACION LUIS CARLOS ANGULO LTDA. SEGUN ESCRITURA 15745 24-12-2002 NOTARIA 29 BOGOTA. REGISTRADO EL 10-01-2003 EN EL FOLIO 050N-20376313. SOCIEDAD ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADA ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA ESTE Y OTRO ACENTRAL DE MEZCLAS S.A. POR ESCRITURA 4662 DE 05-08-93 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA. POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA ESTE Y OTRO A MANUFACTURAS DE CEMENTO S.A. POR ESCRITURA 1651 DE 26-03-93 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA APROMOTORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL S.A. P.I.M.S.A. POR ESCRITURA 745 DE 02-03-93 NOTARIA 7A DE BOGOTA. ESTA PORCOMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A MANUFACTURAS DE CEMENTO S.A. POR ESCRITURA 9015 DE 21-12-79 NOTARIA 4A DE BOGOTA. REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-0514734 Y 050-0292519. OTRA PARTE ADQUIRIO CENTRAL DE MEZCLAS S.A. Y PROMOTORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL P.I.M.S.A. POR COMPRA AROCHA DE GUTIERREZ LUCIA Y GUTIERREZ GOMEZ FRANCISCO POR ESCRITURA 6148 DEL 25-09-79 NOTARIA 4A DE BOGOTA. ESTA PORCOMPRA DE DE NARVAEZ REYES JOAQUIN POR ESCRITURA 1325 DE 18-03-54 NOTARIA 4A DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0292519. CENTRAL DE MEZCLAS S.A. Y MANUFACTURAS DE CEMENTOS A. ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA A FLOREZ COLOMBIANAS S.A. SEGUN ESC#3752 DE 28-06-79 NOTARIA 4A. DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050-0022770. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR PARTICION CON OSCAR ANGUEYRA PEREZ SEGUN ESC#3378 DE AGOSTO 17 DE 1.967 NOTARIA 9A. DE BOGOTA. PARTIDORES QUE HABIAN ADQUIRIDO DE AGUSTIN POSSE CAMARGO SEGUN 2523 DE JUNIO 22 DE 1.966 NOTARIA 4A. DE BOGOTA. ESTE HUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DESUCESION DE MERCEDES ARBOLEDA DE POSSE. REGISTRADA A LOS NOS. 17.251 B. Y 17.253 B DEL LIBRO 1. DE 1.963. FLORESCOLOMBIANAS ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA PARCIAL DE DERECHOS A NU/EZ RAFAEL, ANTONIO ANGEL Y CIA, CARN SPEYERANTHON, SEGUN ESC# 844 DE 3-03-69. NOTARIA 7A. DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A WARDELL CHARLES SEGUN ESC#2328 DE 29-05-66 NOTARIA 6A. DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON TITULOS LIMITADA POR ADJUDICACION EN EL REMATE SEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 10. CIVIL DE BOGOTA DE 1909-57. REGISTRADO AL FOLIO 050-022773.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CL 180 12A 16 IN 3 AP 401 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 180 #12A-16 APARTAMENTO 401 - TORRE 3 - ETAPA 3 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ANDALUCIA 3 ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503107417110140860 Nro Matrícula: 50N-20587729

Página 2 TURNO: 2025-138921

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

50N - 20376313

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-03-2007 Radicación: 2007-26044

Doc: ESCRITURA 1476 del 14-03-2007 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-01-2008 Radicación: 2008-6658

Doc: ESCRITURA 7890 del 12-12-2007 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIAL SOBRE 2.740 M2, PRIMERA ETAPA.

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-84518

Doc: ESCRITURA 5786 del 03-10-2008 NOTARIA 20 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P. 7890 DEL 12-12-07 NOT 20 DE BOGOTA

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-02-2009 Radicación: 2009-9359

Doc: ESCRITURA 7357 del 24-12-2008 NOTARIA 20 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 7890 DEL 12-12-2007 Y ADICION ESCRITURA 5786 DEL 03-10-2008 OTORGADAS EN LA NOTARIA 20 BOGOTA EN CUANTO A CORREGIR AREAS DE LOS LOCALES 1 Y 2,50N-20541697 Y 50N-20541698 ESTE Y OTROS

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-06-2009 Radicación: 2009-46253

Doc: ESCRITURA 1959 del 27-05-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCS 7890 DE 12-12-2007, 5786 DE 03-10-2008 Y 7357 DE 24-12-2008, NOTARIA 20 DE BOGOTA, EN CUANTO A CONVERTIR EN ZONA COMUN PARQUEO 90, CORREGIR LOCALIZACION AP.1201, T.5 Y ADICIONAR 3 ETAPA

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 BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503107417110140860

Nro Matrícula: 50N-20587729

Página 3 TURNO: 2025-138921

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-06-2009 Radicación: 2009-46256

Doc: ESCRITURA 2248 del 11-06-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1959 DE 27-05-2009, NOTARIA 20 DE BOGOTA, EN CUANTO A DISCRIMINAR DEBIDAMENTE LOS COEFICIENTES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS INTERIORES 5, 6 Y 7

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-11-2009 Radicación: 2009-91899

Doc: ESCRITURA 3966 del 28-09-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$63,660,250

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

A: HUERTAS LARIOS CARLOS GARDEL

CC# 84073783 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-11-2009 Radicación: 2009-91899

Doc: ESCRITURA 3966 del 28-09-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: HUERTAS LARIOS CARLOS GARDEL

CC# 84073783 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENOR(ES) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER

NIT# 100

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-11-2009 Radicación: 2009-91899

Doc: ESCRITURA 3966 del 28-09-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,296,320

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION EN CUANTO A ESTE INMUEBLE

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-78560

Doc: ESCRITURA 1985 del 24-10-2022 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503107417110140860 Nro Matrícula: 50N-20587729

Página 4 TURNO: 2025-138921

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

FAMILIA

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

DE: HUERTAS LARIOS CARLOS GARDEL

CC# 84073783

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-78560

Doc: ESCRITURA 1985 del 24-10-2022 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: HUERTAS LARIOS CARLOS GARDEL

CC# 84073783

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-5126

Fecha: 21-05-2013

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-138921 FECHA: 10-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

RECIBIDO EN: KTP

FECHA: 10-03-2025



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503108466110140861

Página 1 TURNO: 2025-138920

Nro Matrícula: 50N-20587585

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USAQUEN VEREDA: USAQUEN
FECHA APERTURA: 18-06-2009 RADICACION: 2009-46253 CON: ESCRITURA DE: 12-06-2009
CODIGO CATASTRAL: AAA0222TDYXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1959 de fecha 27-05-2009 en NOTARIA 20 de BOGOTA D.C. PARQUEO 4 con area de 12.15 M2. AREA PRIVADA con coeficiente de 0.05% (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:

BALCONES DE ANDALUCIA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A BIENES Y COMERCIO S.A. SEGUN ESCRITURA 12246 18-09-2006 NOTARIA 29 BOGOTA. BIENES Y COMERCIO S.A ADQUIRIO POR ESCISION DE ORGANIZACION LUIS CARLOS ANGULO LTDA. SEGUN ESCRITURA 15745 24-12-2002 NOTARIA 29 BOGOTA. REGISTRADO EL 10-01-2003 EN EL FOLIO 050N-20376313. SOCIEDAD ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LIMITADAADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA ESTE Y OTRO ACENTRAL DE MEZCLAS S.A.POR ESCRITURA 4662 DE 05-08-93NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA.POR COMPRA DE DERECHOS DECUOTA ESTE Y OTRO A MANUFACTURAS DE CEMENTO S.A.PORESCRITURA 1651 DE 26-03-93 NOTARIA 23 DE SANTAFE DEBOGOTA.ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA APROMOTORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL S.A. P.I.M.S.A.PORESCRITURA 745 DE 02-03-93 NOTARIA 7A DE BOGOTA.ESTA PORCOMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A MANUFACTURAS DE CEMENTO S.A.POR ESCRITURA 9015 DE 21-12-79 NOTARIA 4A DE BOGOTA. REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-0514734 Y 050-0292519.OTRA PARTE ADQUIRIO CENTRAL DE MEZCLAS S.A. YPROMOTORA INDUSTRIAL Y MERCANTIL P.I.M.S.A.POR COMPRA AROCHA DE GUTIERREZ LUCIA Y GUTIERREZ GOMEZ FRANCISCO PORESCRITURA 6148 DEL 25-09-79 NOTARIA 4A DE BOGOTA.ESTA PORCOMPRA DE DE NARVAEZ REYES JOAQUIN POR ESCRITURA 1325 DE18-03-54 NOTARIA 4A DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0292519.CENTRAL DE MEZCLAS S.A. Y MANUFACTURAS DE CEMENTOS.A. ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA A FLOREZ COLOMBIANAS S.A.SEGUN ESC#3752 DE 28-06-79 NOTARIA 4A. DE BOGOTA.REGISTRADA AL FOLIO 050-0022770. ESTE ADQUIRIO JUNTO CONMAYOR EXTENSION POR PARTICION CON OSCAR ANGUEYRA PEREZSEGUN ESC#3378 DE AGOSTO 17 DE 1.967 NOTARIA 9A. DE BOGOTA.PARTIDORES QUE HABIAN ADQUIRIDO DE AGUSTIN POSSE CAMARGOSEGUN 2523 DE JUNIO 22 DE 1.966 NOTARIA 4A. DE BOGOTA. ESTEHUBO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DESUCESION DE MERCEDES ARBOLEDA DE POSSE. REGISTRADA A LOSNOS. 17.251 B. Y 17.253 B DEL LIBRO 1. DE 1.963.FLORESCOLOMBIANAS ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA PARCIAL DEDERECHOS A NU/EZ RAFAEL , ANTONIO ANGEL Y CIA, CARN SPEYERANTHON, SEGUN ESC# 844 DE 3-03-69. NOTARIA 7A. DEBOGOTA.ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A WARDELL CHARLES SEGUNESC#2328 DE 29-05-66 NOTARIA 6A. DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIOJUNTO CON TITULOS LIMITADA POR ADJUDICACION EN EL REMATESSEGUN SENTENCIA DEL JUZGADO 10. CIVIL DE BOGOTA DE 1909-57.REGISTRADO AL FOLIO 050-022773.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) CL 180 12A 16 GS 4 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 180 #12A-16 PARQUEO 4 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ANDALUCIA 3 ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503108466110140861

Nro Matrícula: 50N-20587585

Página 2 TURNO: 2025-138920

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

50N - 20376313

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-03-2007 Radicación: 2007-26044

Doc: ESCRITURA 1476 del 14-03-2007 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-01-2008 Radicación: 2008-6658

Doc: ESCRITURA 7890 del 12-12-2007 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARCIAL SOBRE 2.740 M2, PRIMERA ETAPA.

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-10-2008 Radicación: 2008-84518

Doc: ESCRITURA 5786 del 03-10-2008 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL E.P. 7890 DEL 12-12-07 NOT 20 DE BOGOTA

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-02-2009 Radicación: 2009-9359

Doc: ESCRITURA 7357 del 24-12-2008 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA 7890 DEL 12-12-2007 Y ADICION ESCRITURA 5786 DEL 03-10-2008 OTORGADAS EN LA NOTARIA 20 BOGOTA EN CUANTO A CORREGIR AREAS DE LOS LOCALES 1 Y 2,50N-20541697 Y 50N-20541698 ESTE Y OTROS

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-06-2009 Radicación: 2009-46253

Doc: ESCRITURA 1959 del 27-05-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCS 7890 DE 12-12-2007, 5786 DE 03-10-2008 Y 7357 DE 24-12-2008, NOTARIA 20 DE BOGOTA, EN CUANTO A CONVERTIR EN ZONA COMUN PARQUEO 90, CORREGIR LOCALIZACION AP.1201, T.5 Y ADICIONAR 3 ETAPA

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 BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503108466110140861

Nro Matrícula: 50N-20587585

Página 3 TURNO: 2025-138920

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-06-2009 Radicación: 2009-46256

Doc: ESCRITURA 2248 del 11-06-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1959 DE 27-05-2009, NOTARIA 20 DE BOGOTA, EN CUANTO A DISCRIMINAR

DEBIDAMENTE LOS COEFICIENTES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS INTERIORES 5, 6 Y 7

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

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-11-2009 Radicación: 2009-91817

Doc: ESCRITURA 3967 del 28-09-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$332,800

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA DE MAYOR EXTENSION, CONSTITUIDA POR ESC.#.1476 DE 14-03-2007 NOTARIA 20 DE BOGOTA.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-11-2009 Radicación: 2009-91817

Doc: ESCRITURA 3967 del 28-09-2009 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$9,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BALCONES DE ANDALUCIA S.A.

NIT# 9000702761

A: HUERTAS LARIOS CARLOS GARDEL

CC# 84073783 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-78560

Doc: ESCRITURA 1985 del 24-10-2022 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: HUERTAS LARIOS CARLOS GARDEL

CC# 84073783

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600030201X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-5126

Fecha: 21-05-2013

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503108466110140861 Nro Matrícula: 50N-20587585

Página 4 TURNO: 2025-138920

Impreso el 10 de Marzo de 2025 a las 08:14:44 AM

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

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

X FIRMADO EN SNTN

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

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

USUARIO: Realtech

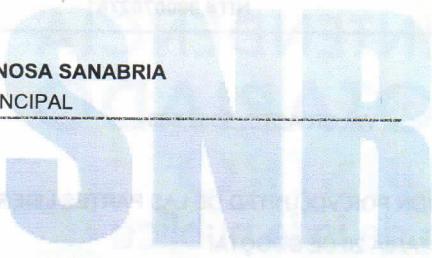
TURNO: 2025-138920 FECHA: 10-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FIN DE ESTE DOCUMENTO


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



RESEÑAS
FIRMADO EN SNTN

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

009 062.88 -OTDA ROJAV

009 062.88 -OTDA ROJAV

009 062.88 -OTDA ROJAV

009 062.88 -OTDA ROJAV

FIRMADO EN SNTN

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

X CERTIFICADO SNTN

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

000,000,0002 1013A ROJAV

000,000,0002 1013A ROJAV

000,000,0002 1013A ROJAV

FIRMADO EN SNTN

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

X FIRMADO EN SNTN

A.2 APLICACION DE INSTRUMENTOS

000,000,0002 1013A ROJAV

Inicio () / PQR

Johana Patricia Romero Sánchez | 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: Pago avalúo apto

Nombre del pagador: Johana Patricia Romero Sánchez

Identificación: 53075356

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1331104406

Cód. del pedido: 964

Id pago: 2907

Ticket: 6726500964

Fecha de pago: 12/03/2025 11:03:04.0

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS
ROSALES CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA SAS

Concepto: Pago avalúo apto

Nombre del pagador: Johana Patricia

Romero Sánchez

Identificación: 53075356

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 1331104406

Cód. del pedido: 964

Id pago: 2907

Ticket: 6726500964

Fecha de pago: 12/03/2025 11:03:04.0



Pago PSE

Resultado de su transacción

Código único CUS
1331104406

Destino de pago
Portal Zona Pagos BBVA

Motivo
Pagoavaluoapto

Fecha
12/03/2025

Número de aprobación
00104406

Dirección IP
191.158.44.76

Valor transacción
\$ 302.000,00

Costo de la transacción
\$ 0,00 IVA Incluido

Referencia 1
02

Referencia 2
900441334

Referencia 3
4290



ARCHIVO: LRLEAS-53075356

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-53075356
	Hash documento:	3b797da15c
	Fecha creación:	2025-03-25 17:58:13

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 929981	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.53.71 2025-03-25 18:25:00	

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>

