



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	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"				
NUM.	1985 Escritura De	NOTARIA	12	FECHA	24/10/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	008529350500304001				
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	3814.26
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.276%				

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 volte a la izquierda por la calle 180 del barrio San Jose de Usaquen  
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ.	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: decreto 555 de 2021</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	330	
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.29	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	163.099.000
AREA PRIVADA	M2	60.30			
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		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Regular
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	0-100	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	0-100	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	0-100	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	82	Año de Construcción	2007
Estructura	Mixto	<b>Comentarios de estructura</b> 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.	
Material de Construcción	Ladrillo		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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):	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:	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, Biciclétero: 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 ropas: 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 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	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 TAMANO	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.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10921130>

2.-[https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-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=true](https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-cir-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=true)

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10968343>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

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

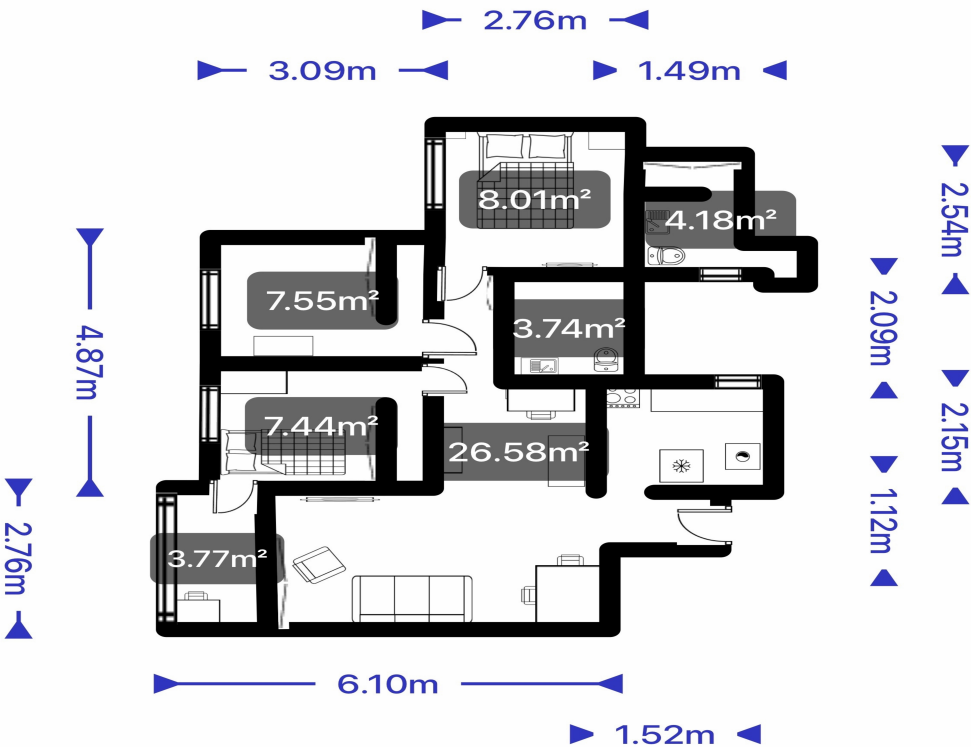
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45´ 24.3504´´

Longitud:74° 2´ 4.1562´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



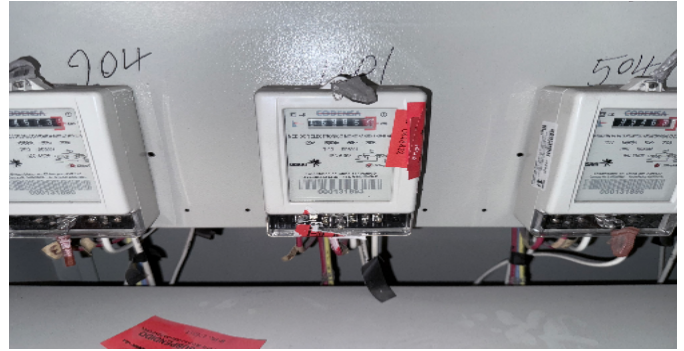
Total area: 61.30m²

## 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



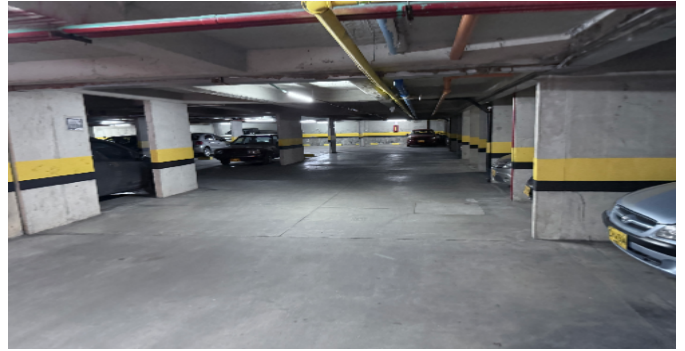


## FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



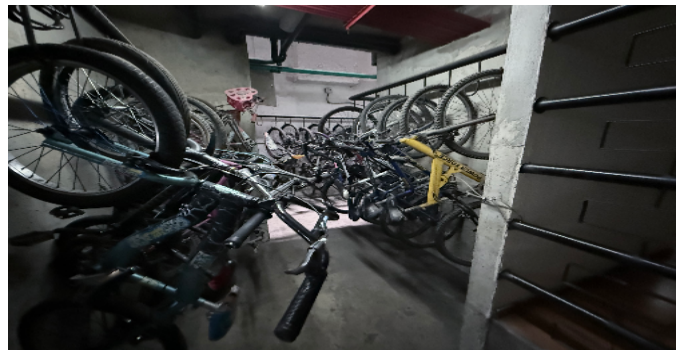
Salón Social-CJ



Gimnasio-CJ



Bicicletero-CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial


11. OTROS

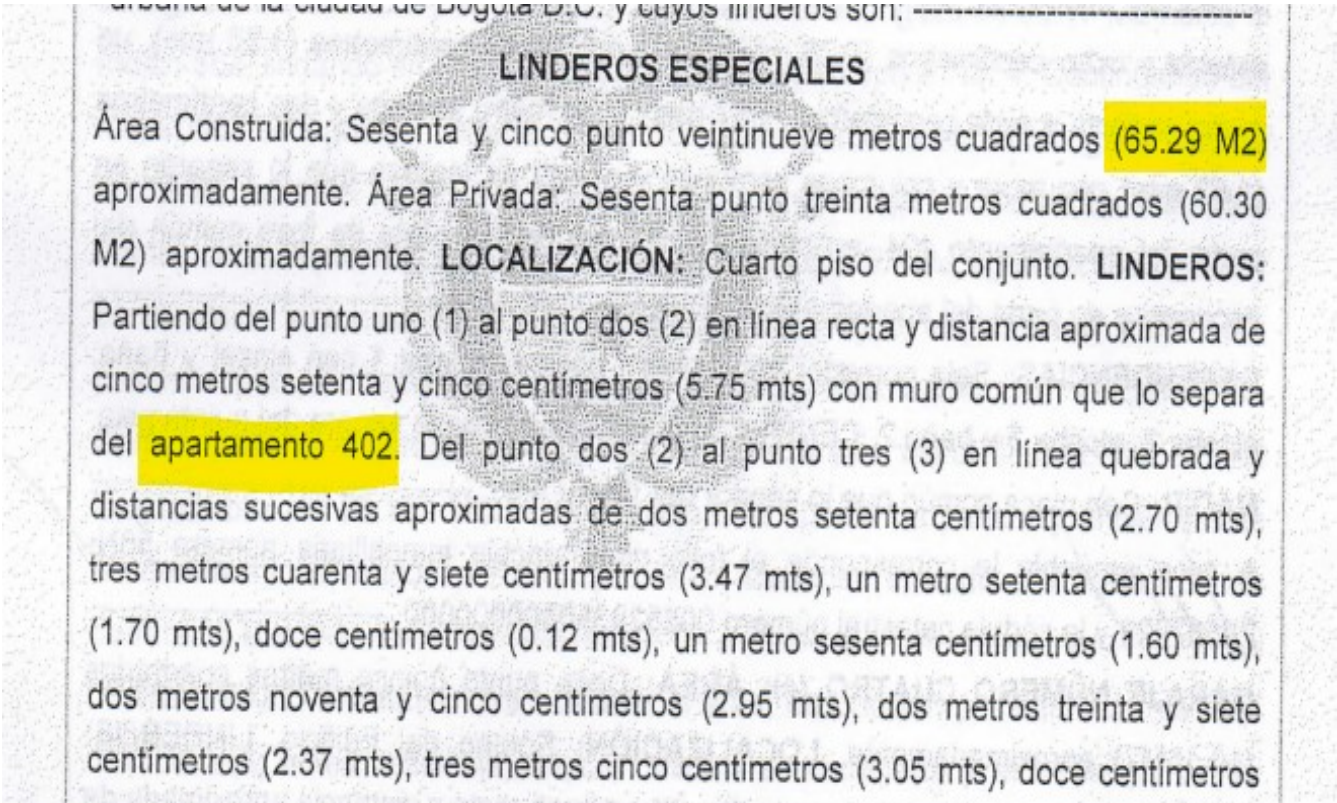
C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALUO CATASTRAL	163.099.000	13. DESTINO HACENDARIO	14. TARIFA	15. % EXENCIÓN	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL
		61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	3	0,00	0,00
17. IMPUESTO A CARGO	489.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	0	19. IMPUESTO AJUSTADO	
				489.000	

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 inmueble le corresponde el predio catastral número 0085293505000000000. 20587729 y la cédula catastral número 0085293505000000000. 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



Areas o Documentos

Predios: AAA0222TCDE	
CHIP	AAA0222TCDE
CUNU	0CL180000000012A0000160000000000000IN0003AP0401
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 --- **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 LRLEAS-53075356



PIN de Validación: b0d70a94



**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 avaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA 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

#### Títulos 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 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: b0d70a94

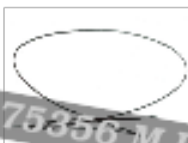


**PIN DE VALIDACIÓN**

**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.

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



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
La guarda de la fe pública

# 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

Pagina 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 ultima página

CIRCULO 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

CODIGO CATASTRAL: AAA0222TCDECOD 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 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 APMOTORA 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. YPMOTORA 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 NOTRIA 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 NUIEZ 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 REMATESEGUN 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**

Pagina 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)**





SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**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# 9000702761 X**

**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: 2009-91899

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

VALOR ACTO: \$63,660,250

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 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,I-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,I-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

Pagina 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





**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**

Pagina 1 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

CIRCULO 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

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:

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 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 POR COMPRA 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 POR COMPRA 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. FLORES COLOMBIANAS ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA PARCIAL DE DERECHOS A NUÑEZ 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 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**

Pagina 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# 9000702761 X**

**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# 9000702761 X**

**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# 9000702761 X**

**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)**





**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
La garantía de lo público

# 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**

Pagina 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# 9000702761 X**

**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# 8600030201 X**

**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.



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
la guarda de la fe pública

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

Pagina 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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

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**  
Pagoavalúoapto

**Fecha**  
12/03/2025

**Número de aprobación**  
00104406

**Dirección IP**  
191.156.44.76

**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 | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA</b> Documento: 1125758225 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 929981	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> 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>

