



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-1143115223

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	JORGE LUIS VALERA RAMIREZ		FECHA VISITA	29/08/2025
NIT / C.C CLIENTE	1143115223		FECHA INFORME	02/09/2025
DIRECCIÓN	TV 74 11A 15 TO 4 AP 411 GJ 27 DP 122		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	13
BARRIO	Nuevo Techo		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Leasing		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA			
IDENTIFICACIÓN	14254793			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GLORIA ANDREA CAVANZO NISSO // JUAN CARLOS GUEVARA BOLANOS				
NUM.	712 EscrituraDe	#NOTARIA	14	FECHA	21/04/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca	
ESCRITURA					
CEDULA	006507120500404001				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0233YKSK				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 2395 del 07-06-2012 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VILLA DE LOS ANGELES II				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	229100	VRxM2	3695.16
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2280				

M. INMOB.	N°
50C-1849634	AP 411 TR T-04
MATRICULA	NRO. GARAJE
ComAºn uso exclusivo	27
MATRICULA	NRO. DEPOSITO
ComAºn uso exclusivo	122

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: El conjunto se encuentra a pocas cuadras de la Avenida Boyacá, vía de acceso principal al sector.
Distribución del inmueble: sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropas, estudio, baño de alcobas, 2 alcobas auxiliares y alcoba principal con baño privado.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	1	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	SemInt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyectora	Si
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 363,224,148

VALOR ASEGURABLE \$ COP 363,224,148

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


ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
Perito Actuante
C.C: 14254793
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-01 13:33:00


KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ
RAA: AVAL-1072668028 C.C: 1072668028
Visador
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-02 15:25:00

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. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto POT 555 de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	456	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68.48	AREA	M2	S/l.
AREA PRIVADA	M2	62	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	181589000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	68.12	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

TV 74 11A 15 TO 4 AP 411 GJ 27 DP 122 | Nuevo Techo | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2395, fecha: 07/06/2012, Notaría: 47 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

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

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	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	Mayor 9 metros
N° de Pisos	13	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	87	Año de Construcción	2012
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		

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	AP 411 TR 04	62	M2	\$5,858,454.00	100.00%	\$363,224,148.00
TOTALES					100%	\$363,224,148
Valor en letras			Trescientos sesenta y tres millones doscientos veinticuatro mil ciento cuarenta y ocho Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$363,224,148

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	18
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Distribución del inmueble: sala, comedor, balcón, cocina, zona de ropas, estudio, baño de alcobas, 2 alcobas auxiliares y alcoba principal con baño privado. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Garaje: El inmueble cuenta con el garaje asignado de uso exclusivo No. 27, sin embargo, físicamente está demarcado con el número del apartamento (411).

Entorno: El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 2395, Fecha escritura: 07/06/2012, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 229.100, Total unidades: 456, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 13, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estudio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. En la escritura se describe un espacio de cuarto de linos, el cual actualmente está siendo utilizado como habitación.

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica y porcelanato, cocina semi-integral con mesones en granito tipo mármol, baños con división de ducha en vidrio templado, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	6	\$367,000,000	0.95	\$348,650,000	1	\$	0	\$	\$5,894,336.43	3192593917
2	Mismo Conjunto	6	\$358,000,000	0.95	\$340,100,000	1	\$	1	\$	\$6,028,004.25	3143364749
3	Mismo Conjunto	4	\$359,000,000	0.95	\$341,050,000	1	\$	0	\$	\$5,511,473.82	3112638992
4	CL 11B # 74-67	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$	1	\$	\$6,000,000.00	3164939096
Del inmueble		4		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	13	65	59.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,894,336.43
2	13	62	56.42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,028,004.25
3	13	68	61.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,511,473.82
4	16	62	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,000,000.00
	13									
									PROMEDIO	\$5,858,453.63
									DESV. STANDAR	\$238,373.20
									COEF. VARIACION	4.07%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,096,826.83	TOTAL	\$378,003,263.33
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,620,080.42	TOTAL	\$348,444,986.17
VALOR TOTAL	\$363,224,148.00			

Observaciones:
En el valor estimado para el apartamento valuado, está incluido el valor del garaje y el depósito asignados de uso exclusivo.

Enlaces:
1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-ub.-castilla-real-3-habitaciones-2-banos-1-garaje/5606-M6668099> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-castilla-bogota/192759153> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-castilla-bogota/192720019> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-castilla-bogota/192069865>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

TV 74 11A 15 TO 4 AP 411 GJ 27 DP 122 | Nuevo Techo | Bogotá
D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

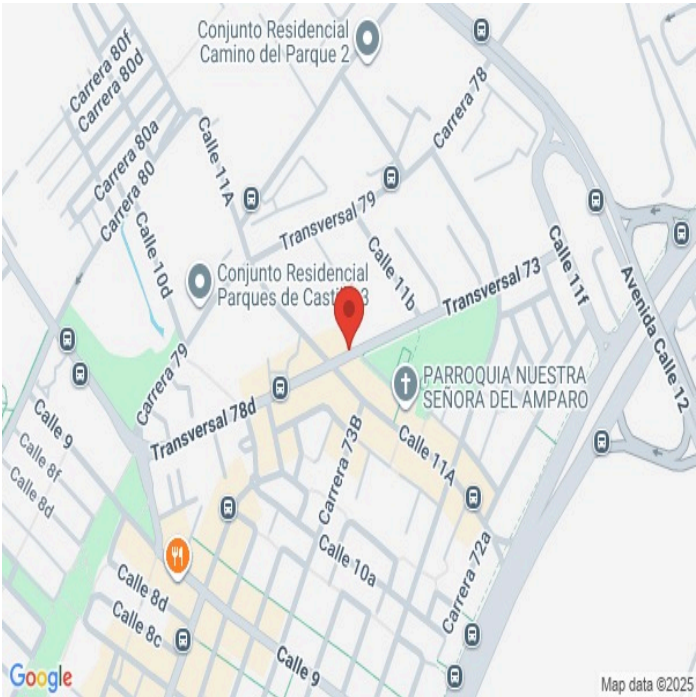
Latitud: 4.64446447400007

Longitud:-74.1373475029999

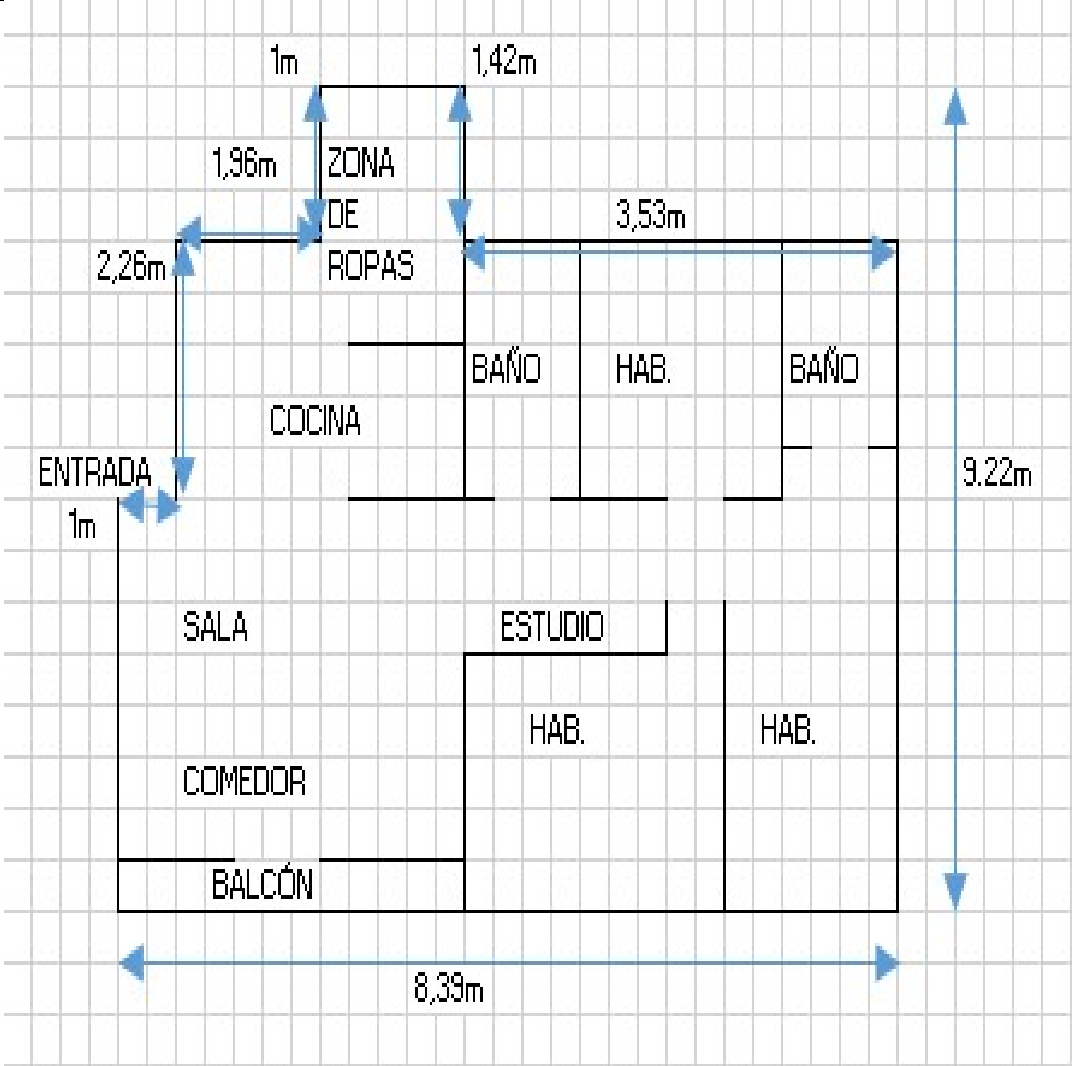
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 38´ 40.0704´´

Longitud:74° 8´ 14.4528´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Balcón



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



FOTOS: General

Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Deposito



Deposito



Deposito



Garaje



Garaje



FOTOS: General

Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

DIRECCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:
 APARTAMENTO NÚMERO CERO CUATRO ONCE (0411) TORRE CERO CUATRO (T-04) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO VEINTISIETE (27) Y DEPOSITO USO EXCLUSIVO NUMERO CIENTO VEINTIDOS (122), QUE FORMAN PARTE DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II - PROPIEDAD HORIZONTAL - UBICADOS EN LA TRANSVERSAL SETENTA Y CUATRO (TV 74) NUMERO ONCE A - QUINCE (11 A-15) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.-----

Areas o Documentos

LINDEROS ESPECIALES: Tiene su acceso por la Transversal setenta y cuatro (74) número once A quince (11 A- 15) de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, departamento de Cundinamarca. Está localizado en el cuarto piso de la Torre cero cuatro (T04) de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL VILLA DE LOS ÁNGELES II, Su ÁREA TOTAL CONSTRUIDA es de SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS

legis

República de Colombia

ANGIELV-697-2023

PÁGINA No. 3

SFO050107401

C#4308248

CUARENTA Y OCHO CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (68,48 M2). Su ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA es de SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62,00 m2). Sus linderos y medidas aproximadas, con muros, ductos y fachadas comunes de por medio son: -----

LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de cinco metros (5,00 m.) limita con el apartamento cero

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 prevaletientes 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 SALVEDADE 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-1143115223



PIN de Validación: aede9a6e



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como: viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aede0a6e



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-1143115223 M.I.: 50C-1849634

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, generadores eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aede0a6e



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, COLOMBIA

Dirección: CARRERA 89A # 77-1294115-576

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

aede0a6e



PIN de Validación: aede5a6e



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 ocho (08) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRLEAS-1143115223 M.I.: 50C-1849634



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508261068119993642

Nro Matrícula: 50C-1849634

Pagina 1 TURNO: 2025-628691

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 05:12:14 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 13-07-2012 RADICACIÓN: 2012-54135 CON: ESCRITURA DE: 13-06-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0233YKSK COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2395 de fecha 07-06-2012 en NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 0411 T04 con area de 62.00 M2 DE AREA PRIVADA con coeficiente de 0.2280 (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:

URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.AQUIRIO POR COMPRA A ESTE Y A OTRO FIDUCIARIA BANITMO S.A.ANTES FIDUCIARIA ANGLO S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA MARIA LA NUEVA CASTILLA FIDUANGLO POR ESCRITURA 5122 DEL 30-11-2006 NOTARIA 38 DE BOGOTA,ESTE DEFECTO DESEMGLOBE POR ESCRITURA 3080 DEL 15-09-DE 1.999 NOTARIA 19 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 1500126 EL 16 DEL 09 DE 1999.FIDUCIARIA SA.FIDUANGLO ADQUIRIO POR TRASFERENCIA DEL FIDEICOMISO DE FIDUCIARIA CALDAS S.A.SEGUN ESCRITURA 3370 DE 24-06-94 NOTARIA 2A. DE BOGOTA.REGISTRADA AL FOLIO 050-1302078 FIDUCIARIA CALDAS S.A.AQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA DE LA SABANA S.A.SEGUN ESCRITURA 8261 DE 22-10-91 NOTARIA 2 DE BOGOTA REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-1081452/1081448/1081449 ESTA ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A INTERVIVVIENDA DE LA SABANA S.A. POR ESCRITURA 4813 DE 16-08-89 NOTARIA 37 DE BOGOTA,REGISTRADA AL FOLIO 1081452 ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZADORA LA SABANA LTDA URBISA LTDA POR ESCRITURA 2071 DE 02-07-87 NOTARIA 37 DE BOGOTA,URBANIZADORA DE LA SABANA LTDA "URBISA" ADQUIRIO POR COMPRA A REINA MORENO ERASMO SEGUN ESCRITURA 2214 DE 1214-12-09-79 NOTARIA 15 DE BOGOTA,ACLARADA POR ESCRITURA 2069 DEL 02-07-87 NOTARIA 37 DE BOGOTA EN CUANTO A LINDEROS,REINA MORENO ERASMO,ADQUIRIO POR COMPRA A CIA DE JESUS,SEGUN ESCRITURA 1871 DE 16-08-/79 NOTARIA 15 DE BOGOTA,ESTA HUBO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SABANA URBANIZACION NUEVO TECNO LTDA,SEGUN ESCRITURA 253 DE 20-02-/79 NOTARIA 15A DE BOGOTA,ESTA ADQUIRIO POR APOORTE DE CIA DE JESUS POR MEDIO DE LA ESCRITURA 382 DE 05-03-73 NOTARIA 11 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 21-03-73 AL FOLIO 135116,ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION CELEBRADA CON EL SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIOCESIS DE BOGOTA SEGUN ESCRITURA 2331 DE 03-08-DE 1.936.NOTARIA 2 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TV 74 11A 15 TO 4 AP 411 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 74 #11 A-15 APARTAMENTO 0411 T04 AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1500126



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508261068119993642

Nro Matrícula: 50C-1849634

Pagina 2 TURNO: 2025-628691

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 05:12:14 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-03-2012 Radicación: 2012-22322

Doc: ESCRITURA 545 del 24-02-2012 NOTARIA 47 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: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2012 Radicación: 2012-54135

Doc: ESCRITURA 2395 del 07-06-2012 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
"AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II"

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-06-2012 Radicación: 2012-54135

Doc: ESCRITURA 2395 del 07-06-2012 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533

A: CODENSA S.A. E.S.P.

NIT# 8300372480

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-2013 Radicación: 2013-3115

Doc: ESCRITURA 5703 del 21-12-2012 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 2395
DE 7-06-2012 NOTARIA 47 BOGOTA ARTICULOS 5,8,31,32 Y 104 Y SU ARTICULO 2DO DEL SEGUNDO ACTO CONTENIDO EN EL CITADO
INSTRUMENTO PUBLICO

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

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.S(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-04-2013 Radicación: 2013-27929

Doc: ESCRITURA 963 del 19-03-2013 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,528,252

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA RESPECTO A
ESTE INMUEBLE

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

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508261068119993642

Nro Matrícula: 50C-1849634

Pagina 3 TURNO: 2025-628691

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 05:12:14 PM

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: URBANIZADORA MARVAL S.A.(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-04-2013 Radicación: 2013-27929

Doc: ESCRITURA 963 del 19-03-2013 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$157,746,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA MARVAL S.A.(ANTES URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A)

NIT# 8300120533

A: BEJARANO BARRETO EDWARD HERNANDO

CC# 80210579 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-04-2013 Radicación: 2013-27929

Doc: ESCRITURA 963 del 19-03-2013 NOTARIA CUARENTA Y SIETE 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: BEJARANO BARRETO EDWARD HERNANDO

CC# 80210579 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-10-2015 Radicación: 2015-88764

Doc: ESCRITURA 5985 del 29-09-2015 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$37,000,000

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT# 8600073354

A: BEJARANO BARRETO EDWARD HERNANDO

CC# 80210579

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-78998

Doc: OFICIO 1834-22 del 12-08-2022 JUZGADO 25 DE PEQUE/AS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE LA SEDE KENNEDY de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 202000299

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

DE: AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II P.H.

NIT# 9005745736

A: BEJARANO BARRETO EDWARD HERNANDO

CC# 80210579

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-01-2023 Radicación: 2023-892

Doc: OFICIO 0002-23 del 13-01-2023 JUZGADO 25 DE PEQUE/AS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE LA SEDE KENNEDY de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508261068119993642

Nro Matrícula: 50C-1849634

Pagina 4 TURNO: 2025-628691

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 05:12:14 PM

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

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

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF 2020-299

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: AGRUPACION DE VIVIENDA VILLA DE LOS ANGELES II P.H.****NIT# 9005745736****A: BEJARANO BARRETO EDWARD HERNANDO****CC# 80210579****ANOTACION: Nro 011** Fecha: 27-12-2023 Radicación: 2023-108548

Doc: ESCRITURA 712 del 21-04-2023 NOTARIA CATORCE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$185,804,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**DE: BEJARANO BARRETO EDWARD HERNANDO****CC# 80210579****A: CAVANZO NISSO GLORIA ANDREA****CC# 52222640 X****A: GUEVARA BOLA/OS JUAN CARLOS****CC# 79422893 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-9003

Fecha: 04-05-2015

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.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2023-527

Fecha: 24-01-2023

TIPO DE PREDIO CORREGIDO DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2023-527

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508261068119993642

Nro Matrícula: 50C-1849634

Pagina 5 TURNO: 2025-628691

Impreso el 26 de Agosto de 2025 a las 05:12:14 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-628691

FECHA: 26-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Selecciona el medio de pago

Verifica y completa los datos

Confirma tu pago

TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO CASA LEASING CAJA HONOR
Nombre del pagador:	JORGE LUIS VALERA RAMIREZ
Identificación:	1143115223
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DE BOGOTA
Transacción CUS:	1638110059
Cód. del pedido:	1231
Id pago:	3368
Ticket:	2684601231
Fecha de pago:	18/07/2025 01:19:59.0

Imprimir


Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a GERENCIA@LOSROSALES.COM o llama al 3108535560



ARCHIVO: LRLEAS-1143115223
avalsign.com





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-1143115223
	Hash documento:	9ae904acb0
	Fecha creación:	2025-09-02 21:22:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 230825	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.25.118.87 2025-09-01 13:33:00	
Visador:  KELLY JOHANNA GALLO RAMIREZ Documento: 1072668028 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 299009	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: kellysig18@gmail.com Celular: 3115423755 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Visador 179.32.43.58 2025-09-02 15:25:00	



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>