



QR validez del avalúo



## AVALUO: CO\_PRG\_2025\_930518

<b>Fecha del avalúo</b>	20/03/2025	<b>Fecha de visita</b>	15/03/2025
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CL 12 13 73 AP 301		
<b>Barrio</b>	SANTA INES		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	GOMEZ GIRALDO MONICA		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	CM&A SAS		
<b>Nit/CC</b>	900415570		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 20/03/2025

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: CM&A SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **GOMEZ GIRALDO MONICA** ubicado en la CL 12 13 73 AP 301 SANTA INES, de la ciudad de Bogotá D.C..

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$988,612,864 pesos m/cte (Novecientos ochenta y ocho millones seiscientos doce mil ochocientos sesenta y cuatro).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		247.57	M2	\$3,993,266.00	100.00%	\$988,612,863.62
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$988,612,864</b>

Valor en letras

Novecientos ochenta y ocho millones seiscientos doce mil ochocientos sesenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES  
RAANro: AVAL-1020817788 C.C: 1020817788  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-20 17:36:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-20 17:40:00

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	3,993,266	Valor del avalúo en UVR	2,748,151.47
Proporcional	0	988,612,864	Valor asegurable	988,612,864
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

#### Calificación garantía

Favorable

#### Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación

#### Observación

**General:** El inmueble consta de: Local comercial, bodega, tres oficinas, un baño y espacio de lockes para empleados. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Jurídicamente, se identifica al predio como un apartamento, sin embargo, en inspección técnica se evidenció que es un local comercial, en la zona, cambian el uso de estos tipos de inmueble que fueron creados como vivienda, a comercio y bodegas.

## GENERAL

<b>Código</b>	CO_PRG_2025 _930518	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	CM&A SAS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900415570	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	CM&A SAS				
<b>Nit/CC</b>	900415570				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	GOMEZ GIRALDO MONICA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1013584657	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CL 12 13 73 AP 301				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO SAN ANDRES				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	SANTA INES	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Local	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble consta de: Local comercial, bodega, tres oficinas, un baño y espacio de lockes para empleados. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Comercial	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>	USO FISICO LOCAL	<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA_ES CRITRUA	M2	247.57	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 684.927.000
AREA PRIVADA_CLT	M2	247.57			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	246.44	AREA PRIVADA VALORADA	M2	247.57

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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 baja, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021. UPL23 - Centro Histórico -Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP BIC Nacional: se rige por lo establecido en la Resolución que lo aprueba o la norma que la modifique o sustituya

## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

### 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 11-04-1991 RADICACIÓN: 17492 CON: SIN INFORMACION DE: 19-03-1991

CODIGO CATASTRAL: AAA0030NXHKCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 AREA PRIVADA 247.57 M<sup>2</sup>. ALTURA M<sup>2</sup>. COEFICIENTE 13.80% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE HALLAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 626 DEL 06.02.91 NOTARIA 4. DE BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06.07.84.

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

GOMEZ SARMIENTO CARLOS PE/A TAFUR OFELIA ADQUIRIERON ESCRITURA 1496 DEL 14.03.91 NOTARIA 4. DE BOGOTA. CONSOLIDACION NUDA PROPIEDAD A: GOMEZ SARMIENTO CARLOS PE/A TAFUR OFELIA, ESCRITURA 2898 DEL 23.12.88 NOTARIA 26 DE BOGOTA VENTA DE : PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA A : GOMEZ SARMIENTO CARLOS PE/A TAFUR OFELIA. ESCRITURA 3656 DE 16.07.55. NOTARIA 4. DE BOGOTA.

### Areas o Documentos

### LINDEROS ESPECIALES:

EL APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301) con un área privada total de

doscientos cuarenta y siete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (247.57

mts<sup>2</sup>) (SIC) Y sus linderos son: de punto numero uno (1) al punto numero dos (2)

en tres punto cuarenta metros (3.40 mts) muro comun al medio con escalera

propiedad comun, del punto numero dos (2) al punto numero uno (1), linea

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
696	EscrituraDePropiedad	17/02/2022	73	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1261446	13/03/2025	AAA0030NXHK	13.80%	11 13 13 4	LOCAL 301

#### Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

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

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía secundaria	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Muy Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	626		Fecha escritura	06/02/1991	
Notaria escritura	4		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	300.000	Total unidades	4	Terraza comunal	No
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	6	Porteria	No
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No

<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 626, Fecha escritura: 06/02/1991, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 300.000, Total unidades: 4, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Bicicletero: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1993	<b>Edad Inmueble</b>	32 aÑos	<b>Vida útil</b>	100 aÑos
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	PROTOCOLIZADA EN : ESCRITURA 626 del 06-02-1991 NOTARIA 4. de BOGOTA				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	0
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	1
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: , Baño social: 1, Bodega: 1, Local: 1, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El edificio nace como apartamento, pero todos los predios en su mayoría son utilizados como locales.				

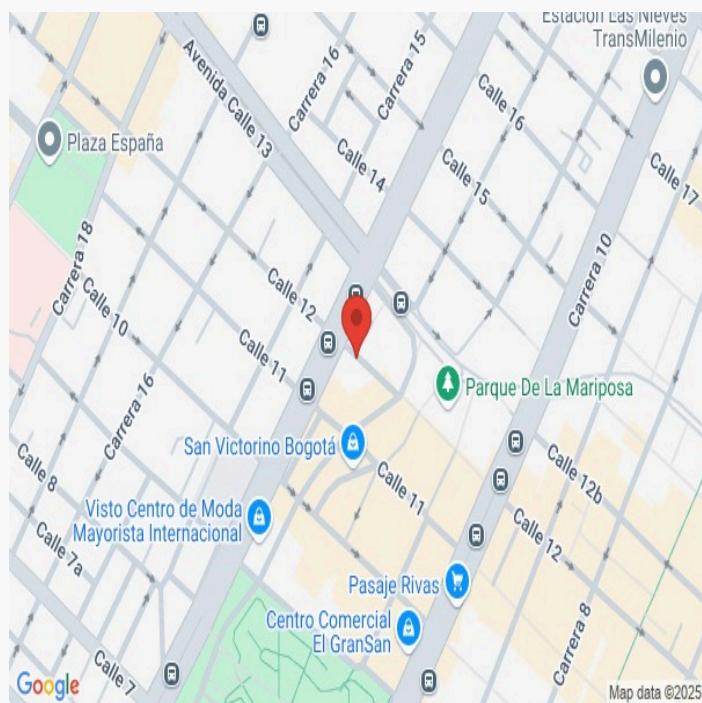
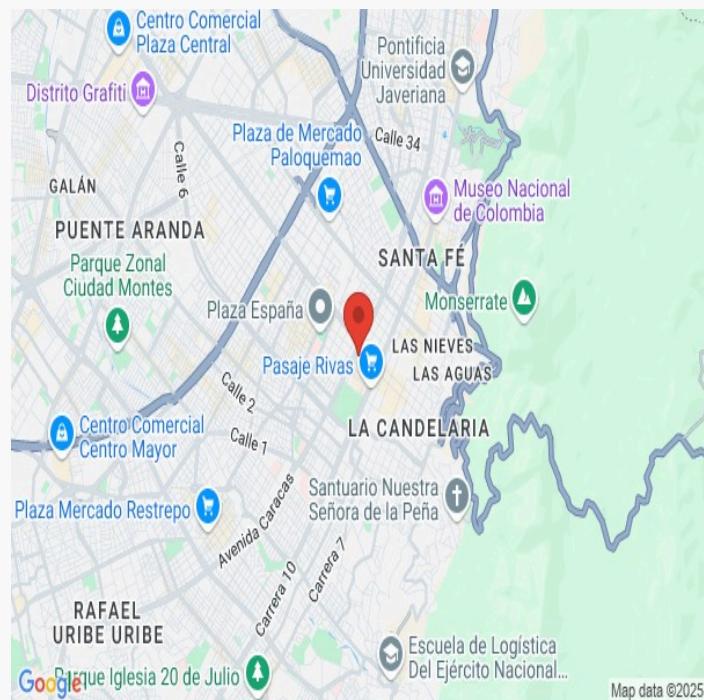
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos en cerámica, muros pañetados estucados y pintados, baño con sanitario y lavamanos, techos en drywall.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 12 13 73 AP 301 | SANTA INES | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.60249834300004  
GEOGRAFICAS : 4° 36' 8.9922''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.080091566  
GEOGRAFICAS : 74° 4' 48.3306''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	san victorino piso 3	3	\$520,000,000	0.90	\$468,000,000	0	\$	0	\$	\$4,254,545.45	3133704820
2	San victorino	2	\$320,000,000	0.90	\$288,000,000		\$		\$	\$4,235,294.12	318 2152607
3	carrera 13 con 38	2	\$950,000,000	0.93	\$883,500,000		\$		\$	\$3,606,122.45	601628 9000
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	30	110	110	1.0	1.0	1	1.0	1	1	\$4,254,545.45
2	30	68	68	1.0	1.0	1	0.93	1.0	0.93	\$3,938,823.53
3	35	254	245	1.0	1.0	1	1.0	1.05	1.05	\$3,786,428.57
	<b>32 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,993,265.85</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$238,759.98</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.98%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$4,232,025.83</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$1,047,722,634.70</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,754,505.87</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$929,503,018.27</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$988,612,863.62</b>		

**Observaciones:**

Se da afectación por tamaño en oferta 2, tabla valoración de activos Óscar Borrero.  
 Se afecta por ubicación oferta 3, debido a que se aprecia mayor comercialidad en san Victorino.

**Enlaces:**

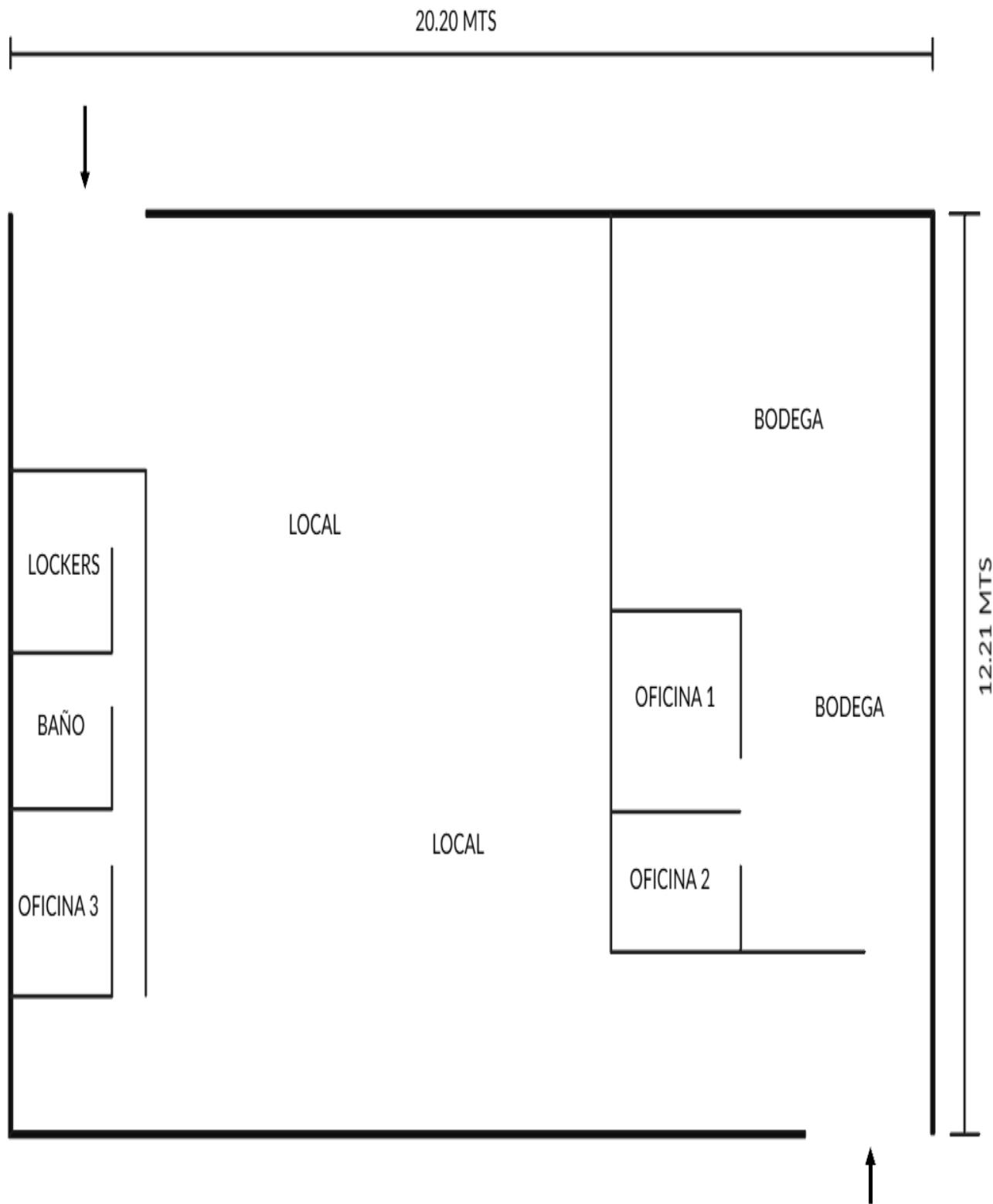
1.-[https://viviendo.larinmuebles/bodega-en-venta-en-bogota-en-san-victorino/54787?utm\\_source=lffull-connect&utm\\_medium=referrer](https://viviendo.larinmuebles/bodega-en-venta-en-bogota-en-san-victorino/54787?utm_source=lffull-connect&utm_medium=referrer)

2.-<https://www.fincaiz.com.co/local-en-venta/191286113>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/local-en-arriendo-o-venta-en-sagrado-corazon-bogota-3033403>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Local



Local

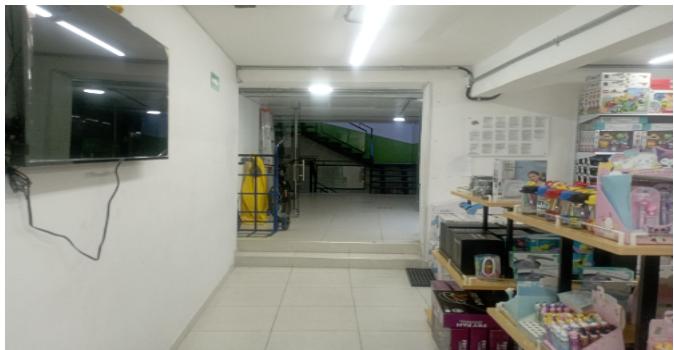


Local



## FOTOS General

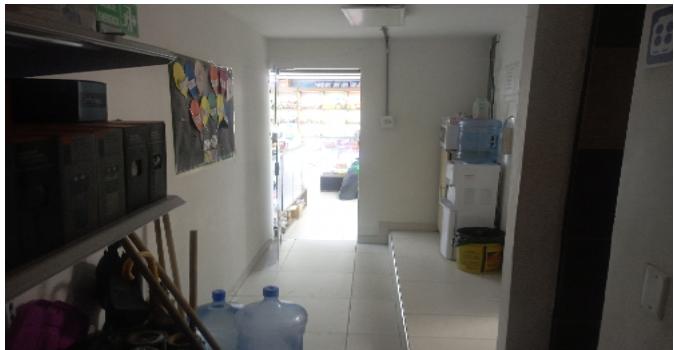
Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



Local



## FOTOS General

Local



Local



Bodega



Bodega



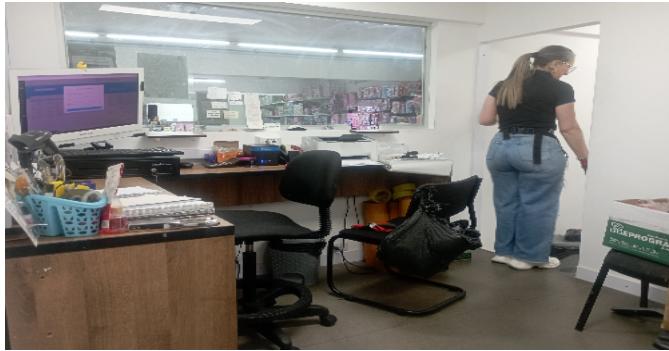
Bodega



Bodega



Oficina



Oficina



## FOTOS General

Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



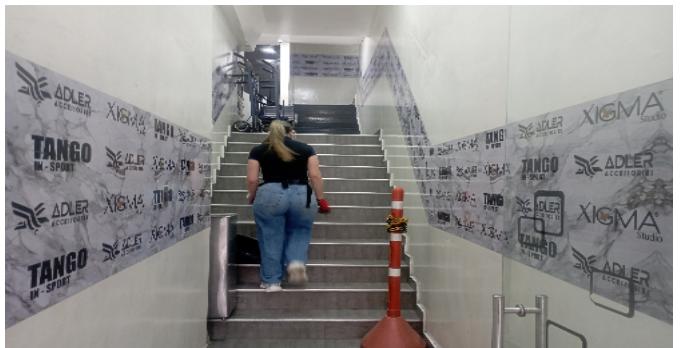
Puerta de entrada



Baño Social 1



Escalera común - CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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 CO\_PRG\_2025\_930518



PIN de Validación: ba9b0b53



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra Acreditado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

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  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico



RM de Validación: [verGrafica](#)



http://www.j33.org.cn



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcohols

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Categoría 5 Edificaciones de Comercio, Arquitectónica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

#### 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  
03 Sep 2021

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021



PIN de Validación: ba9b0b53



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



#### 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  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Cadastrados y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Sep 2021

Régimen  
Régimen Académico



PN de Validación: [http://tiny.cc/meyarw](#)



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H-16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96\_m@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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 Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ba9b0b53

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**Eirma:**

---

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 4 de 4





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2503131824110400700**

**Nro Matrícula: 50C-1261446**

Página 2 TURNO: 2025-206861

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 07:05:52 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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ SARMIENTO CARLOS CC# 2848968

DE: PE/A TAFUR OFELIA CC# 41711213

A: BLANCO COTAMO EPIFANIO

CC# 17062881 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-1993 Radicación: 81369**

Doc: ESCRITURA 2936 del 07-10-1993 NOTARIA UNICA de FACATATIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BLANCO COTANO EPIFANIO

X

A: BANCO GANADERO

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-08-1995 Radicación: 1995-68203**

Doc: OFICIO 375 del 02-08-1995 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO de FACATATIVA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: BANCO GANADERO

A: BLANCO COTAMO EPIFANIO

CC# 17062881 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-09-1995 Radicación: 1995-79445**

Doc: ESCRITURA 2356 del 22-09-1995 NOTARIA 17 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION REFORMA DE REGLAMENTO

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

A: SAN ANDRES PROPIEDAD HORIZONTAL

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-02-2002 Radicación: 2002-7897**

Doc: OFICIO 6100-4423 del 31-01-2002 INSTITUTO DESARROLLO URBANO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR VALORIZACION: 0445 EMBARGO POR VALORIZACION PROCESO EJECUTIVO # 600/01 EJE 4

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

DE: INSTITUTO DESARROLLO URBANO IDU

A: BLANCO EPIFANIO

X (SIC)

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-08-2003 Radicación: 2003-78277**

Doc: OFICIO 120729 del 14-08-2003 IDU de BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2503131824110400700**

**Nro Matrícula: 50C-1261446**

Página 3 TURNO: 2025-206861

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 07:05:52 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

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION: 0772 CANCELACION EMBARGO POR VALORIZACION

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

DE: IDU

**A: BLANCO COTAMO EPIFANIO**

**CC# 17062881 X**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-09-2003 Radicación: 2003-87287**

Doc: OFICIO 021508 del 15-09-2003 DIAN de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO DE COBRO ADMITIVO COACTIVO.

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES PERSONAS NATURALES- DIVISION COBRANZAS GRUPO COACTIVA- BOGOTA D.C.

**A: BLANCO COTAMO EPIFANIO**

**CC# 17062881 X**

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-02-2004 Radicación: 2004-14908**

Doc: ESCRITURA 0092 del 17-01-2004 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 03-08-2001.\*Y DIVIDIENDO MATERIALMENTE LA BODEGA DE CALLE 12 # 13-75 CON FOLIO 1261444 EN 31 LOCALES PRIVADOS.

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

**A: EDIFICO SAN ANDRES -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**X**

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-02-2004 Radicación: 2004-14910**

Doc: ESCRITURA 0400 del 13-02-2004 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRIT.92 DE 17-01-2004 NOT.4 DE BOGOTA,EN EXCLUIR LOS 2 BA/OS Y CORREDORES DE PRIMER Y SEGUNDO PISO LOS COEFICIENTES ASIGNADOS POR SER REALMENTE ZONAS COMUNES Y CORRIGEN TABLA DE COEFICIENTES DE LA BODEGA QUE DIVIDEN MATERIALMENTE.

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

**A: EDIFICO SAN ANDRES -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**X**

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 08-03-2004 Radicación: 2004-21493**

Doc: OFICIO 4622 del 03-02-2004 DIAN de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: DIAN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2503131824110400700**

**Nro Matrícula: 50C-1261446**

Página 4 TURNO: 2025-206861

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 07:05:52 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: BLANCO COTAMO EPIFANIO**

**CC# 17062881 X**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 18-03-2004 Radicación: 2004-25323**

Doc: OFICIO 732 del 07-11-2003 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO GANADERO

**A: BLANCO COTAMO EPIFANIO**

**CC# 17062881 X**

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-03-2004 Radicación: 2004-25325**

Doc: SENTENCIA SIN del 17-10-2003 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de FACATATIVA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

**A: CHAVARRO MOTTA JOSE NILO**

**CC# 83218046 X**

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-09-2013 Radicación: 2013-87522**

Doc: ESCRITURA 2399 del 29-08-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$17,000,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

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

**NIT# 8600030201**

**A: BLANCO COTAMO EPIFANIO**

**CC# 17062881**

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-04-2014 Radicación: 2014-37285**

Doc: ESCRITURA 777 del 23-04-2014 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$423,673,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CHAVARRO MOTTA JOSE NILO

**CC# 83218046**

**A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO**

**NIT# 8600592943 X**

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-01-2020 Radicación: 2020-3040**

Doc: ESCRITURA 9583 del 28-12-2019 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$141,374,223

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010): 0194 TRANSFERENCIA A TITULO DE LEASIGN INMOBILIARIO(DECRETO 193 DE 1993,DECRETO 2555 DE 2010)

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2503131824110400700

Nro Matrícula: 50C-1261446

Página 5 TURNO: 2025-206861

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 07:05:52 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

DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943

A: INVERSIONES RUS SAS

NIT# 9004237269 X

**ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-04-2022 Radicación: 2022-30036**

Doc: ESCRITURA 696 del 17-02-2022 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$850,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: INVERSIONES RUS SAS

NIT# 9004237269

A: GOMEZ GIRALDO MONICA

CC# 1013584657 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2013-17446 Fecha: 28-08-2013

ANOT.-3 NUMERO DE ESCRITURA CORREGIDA VALE.J.S.C./ ART.59 LEY 1579/2012/AUXDEL71/C2013-17446

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-206861 FECHA: 13-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAVIER SALAZAR CARDENAS  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



ARCHIVO: CO\_PRG\_2025\_930518  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	CO_PRG_2025_930518
	<b>Hash documento:</b>	8c2e1f2960
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-20 15:42:20

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b> MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES Documento: 1020817788 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 447115	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: mfelipemc960801@gmail.com Celular: 3138618071 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 191.156.231.23   2025-03-20 17:36:00	
<b>Visador:</b> CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO Documento: 88229287 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 625477	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cesar.jimenez@losrosales.com Celular: 3046401610 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Visador 190.67.221.240   2025-03-20 17:40:00	



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>