



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano**



## AVALUO: MAN\_PRG\_2025\_936736

Fecha del avalúo	06/05/2025	Fecha de visita	02/05/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 69 98 54		
Barrio	JULIO FLOREZ		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	PLASTICOS MQ S.A.S.		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	PLASTICOS MQ SAS		
Nit/CC	830098143		
Consecutivo del bien	70200003228		

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., 06/05/2025

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: PLASTICOS MQ 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 **PLASTICOS MQ S.A.S.** ubicado en la KR 69 98 54 JULIO FLOREZ, 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 \$3,768,931,947 pesos m/cte (Tres mil setecientos sesenta y ocho millones novecientos treinta y un mil novecientos cuarenta y siete).

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 de Terreno	JURIDICA	440	M2	\$6,064,387.00	70.80%	\$2,668,330,280.00
Area Construida	NORMA	407	M2	\$2,704,181.00	29.20%	\$1,100,601,667.00
TOTALES					100%	\$3,768,931,947

Valor en letras  
Tres mil setecientos sesenta y ocho millones novecientos treinta y un mil novecientos cuarenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-06 16:49:00

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAANro.: AVAL-60394693 C.C: 60394693  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	5,775,000	7,700,000	Valor del avalúo en UVR	10,476,897.72
Proporcional	2,668,330,280	3,768,931,947	Valor asegurable	3,768,931,947
% valor proporcional	70.79804882	29.20195118	Tiempo esperado comercialización	15

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:**Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 440 m² aproximados, válidos por norma: 407 m², existe una diferencia de 33 m² los cuales corresponden aproximadamente 89.237.973. PARA UN TOTAL DE 3.858.169.920 DE PESOS. ALTURA PISO A TECHO INTERIOR 3 MT Y la zona de doble altura llega a 6.49 M. Actualmente, se está dando uso al local en altura de 3 M.

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2025_936736	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	PLASTICOS MQ SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	830098143	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	PLASTICOS MQ SAS				
Nit/CC	830098143				
Consecutivo del bien	70200003228				
Datos del propietario:					
Propietario	PLASTICOS MQ S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830098143	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 69 98 54				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	JULIO FLOREZ	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: KR 69 98 54.				



CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<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</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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
TERRENO-ESCRITURA			M2	440	
CONSTRUIDA_LICENCIA			M2	330	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	\$ 2.940.400.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	440	
AREA PISO 1			M2	440	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	440	
AREA PISO 1_NORMATIVA			M2	407	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	11		
Fondo	40	Relación frente fondo	1.4		
Perspectivas de valoración	Se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Se considera que la demanda es media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021
Area Del Lote	440
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO   UPL27 - Niza
Uso Principal Norma	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN
Actuaciones Estrategicas	El predio no se encuentra en esta zona.
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	3 MT
Altura Permitida	5 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021 Estrato: Estrato: 3 Normativa: DEC551 12/09/2019 LICENCIA 17 2 1901 29/11/2017 CURADURÍA 2 DE BOGOTÁ: ÁREA TERRENO: 440 M2   ÁREA CONSTRUIDA: 330 M2. ÁREA LIQUIDADAS: TERRENO 440 M2, CONSTRUIDA SE LE RESTA EL AISLAMIENTO POSTERIOR, DANDO UNA ÁREA CONSTRUIDA A SER VALORADA DE 407 M2.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

b. Dimensionamiento de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros
Hasta 3 pisos	3
De 4 a 6 pisos	5
De 7 a 9 pisos	6
De 10 a 12 pisos	8
De 13 a 15 pisos	10
De 16 a 18 pisos	12
De 19 a 22 pisos	14
De 23 a 25 pisos	16
De 26 a 28 pisos	18
De 29 pisos o más	20

Areas o Documentos

AÑO GRAVABLE  
2025



FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO

No. Referencia 25012319501 401  
Factura Número: 2025001041823302011 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO													
1. CHIP		AAA0263XAOE				2. DIRECCIÓN		KR 69 98 54		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA		050C02021383	
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE													
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL				7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACION			10. MUNICIPIO		
CC	51595284	AMPARO ROJAS ENCISO				25,00 %	PROPIETARIO	KR 69 98 52			BOGOTÁ, D.C.		
NT	830098143	PLASTICOS MQ S A S				25,00 %	PROPIETARIO	KM 3 3 VIA FUNZA SIBERIA UR PARQUE INDUSTRIAL SANTA			FUNZA		
CC	52815110	DIANA CAROLINA QUINTERO ROJAS				25,00 %	PROPIETARIO	CL 31 6 87			BOGOTÁ, D.C.		

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL	2.940.400.000	13. DESTINO HACENDARIO	62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA	9,5
15. % EXENCIÓN	0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL	0,00		
17. IMPUESTO A CARGO	27.934.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL	287.000	19. IMPUESTO AJUSTADO	27.647.000

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	25/04/2025	HASTA	11/07/2025
20. VALOR A PAGAR	VP		27.647.000		27.647.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		2.765.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		24.882.000		27.647.000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	2.765.000	2.765.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	27.647.000	30.412.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

CURADORA URBANA No. 2 (P)  
4RQ MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL

No. DE RADICACIÓN  
**17-2-3150**

PAGINA  
**1**

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. LC **17 2 1901**

FECHA DE EXPEDICIÓN  
**29 NOV 2017**

FECHA DE EJECUTORIA  
**03 DIC 2017**

VIGENCIA HASTA  
**03 DIC 2019**

FECHA DE RADICACIÓN  
**04-Ago-2017**

Cafes

La Curadora Urbana No. 2 (P) de Bogotá D.C., María Esther Peñaloza Leal, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 398 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato 3 uso: Comercio/ Servicios, localizado en la dirección KR 69 98 44 IN 1 (ACTUAL) / KR 69 98 52 (ACTUAL) / KR 69 98 44 (ACTUAL) / KR 69 98 44 IN 2 (ACTUAL) - Cdp: AAA0058SNKL / AAAD157USYN / AAAD157USWW / AAAD157USXS - Matrícula Inmobiliaria SOC091858 / SOC1436345 / SOC1436346 / SOC1435347 de la localidad 11 de Suba - PARA UNA (1) EDIFICACIÓN EN UN (1) PISO DE ALTURA, CON CUBIERTA LIVIANA, PARA UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO ZONAL, CON SEIS (6) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES DE LOS CUALES UNO (1) ES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, Y DOS (2) CUPOS DE BICICLETEROS ES VALIDO PARA DEMOLICIÓN TOTAL. Propietarios: FLÁSTICOS MORENO S y DOÑA CAROLINA QUINTERO / MANUEL FELIPE QUINTERO ROJAS / AMPARCO ROJAS ENCISO. Identificación: 830096143-7 / 81715110 / 81717489 / 51595234. Constructor responsable: HUMBERTO ELIAS AGUDELO CESPEDES (Identificación: 19220927, Matrícula: 2570008410 CND). Urbanización: EL EDEN, Manzana D/F Lote(s) 12 con las siguientes características básicas.

MARCO NORMATIVO

1.1 POT. DECRETO 130/2004 a UPZ No. 25 (La Floresta) b SECTOR NORMATIVO 15 c USOS II d EDIFIC. A

e APEA ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS f ZONA COMERCIO AGLOMERADO

g TRATAMIENTO: CONSOLIDACION h MODALIDAD CON CAMBIO DE PATRON

i 2.2N RIESGO a Remoción en Masa No b Inundación No c 3 MICRO - ZONIFICACIÓN d LACUSTRE 200

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO LA FLORESTA 2.2 Cat. III

DESCRIPCIÓN USO ESCALA No UNIDADES PRIV/ RESID. VISIT/ PÚBLICOS DEMANDA

Comercio Zonal 1 NO SE EXIGE 6 A

Sistema: Loteo Individual Total despues de la intervención. 1 0 6

CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ÁREAS CONSTRUIDAS Obra Nueva Reconstr. Ampliación SUB TOTAL Ade.ación Modificación Reforzam. TOTAL

LOTE 440.00

SOTANO (S) NO PLANTEA

SEMISOTANO NO PLANTEA

PRIMER PISO 330.00

PISOS RESTANTES NO PLANTEA

TOTAL CONSTRUIDO 330.00

LIBRE PRIMER PISO 110.00

M. LINEALES DE CERRAMIENTO

ÁREA DEMOLICIÓN

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1202	EscrituraDePropiedad	07/12/2017	UNICA	Cota

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-2021383	14/03/2025	AAA0263XAOE	005403163200000000	LOCAL

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO: ESCRITURA 30 del 18-01-2018 NOTARIA ÚNICA de COTA.

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			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	No	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	pavimentada	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2018	Edad Inmueble	7 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	LC 17 2 1901 29/11/2017 CURADURIA 2				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Local. Consta de: , Baño social: 1, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno se trata de un local comercial, en el que funciona un D1, es un solo ambiente amplio. Altura pisó a techo de 3.20 M. LA FACHADA cuenta con doble altura, internamente se observa una losa, que no está en funcionamiento y la doble altura. <b>ALTURA PISO A TECHO INTERIOR 3 MT Y la zona de doble altura llega a 6.49 M. Actualmente, se está dando uso al local en altura de 3 M.</b>				

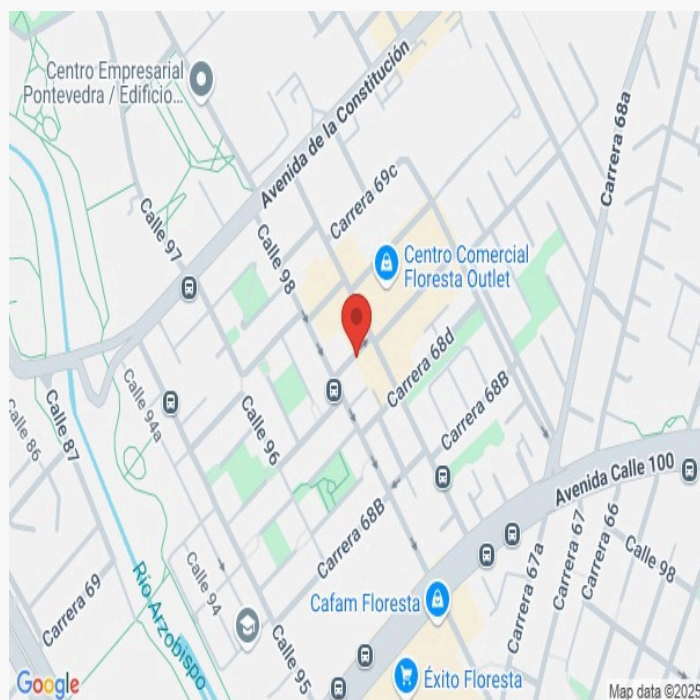
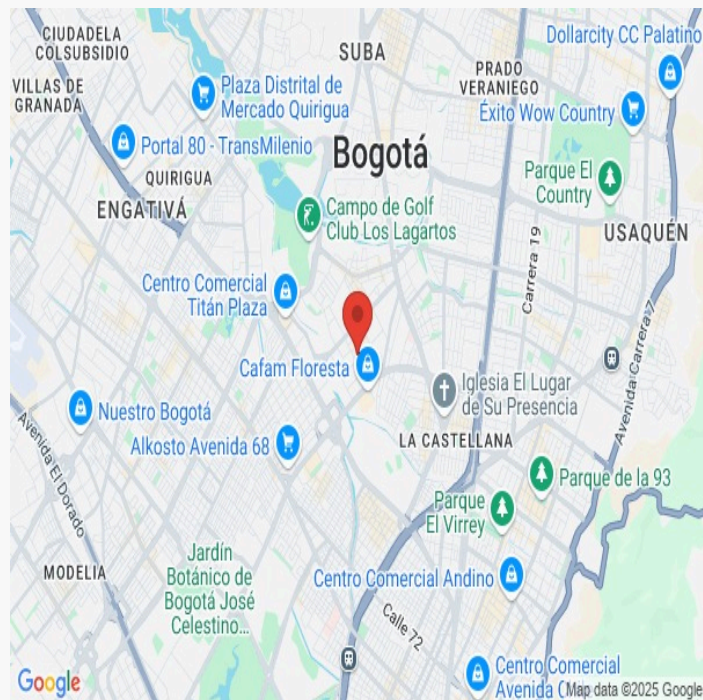
ACABADOS

	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	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 69 98 54 | JULIO FLOREZ | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.690807090572756  
GEOGRAFICAS : 4° 41' 26.9052''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.07548315563655  
GEOGRAFICAS : 74° 4' 31.7388''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CALLE 98 ENTRE CARRERA 69 Y 69B	\$1,480,000,000	0.90	\$1,332,000,000	3158412155	130	210	\$2,500,000	\$525,000,000
2	CALLE 98AN CON CALLE 100	\$6,500,000,000	0.90	\$5,850,000,000	6016279124	655	655	\$2,700,000	\$1,768,500,000
3	Iserra 100	\$2,260,000,000	0.94	\$2,124,400,000	601 3905331	267.08	267.08	\$2,200,000	\$587,576,000
Del inmueble						440	407		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$807,000,000	\$6,207,692	1.0	1.0	1.00	\$6,207,692
2	\$4,081,500,000	\$6,231,298	1.0	1.0	1.00	\$6,231,298
3	\$1,536,824,000	\$5,754,171	1.0	1.0	1.00	\$5,754,171
					PROMEDIO	\$6,064,387.02
					DESV. STANDAR	\$268,914.06
					COEF. VARIACION	4.43%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$6,064,387.00	AREA	440	TOTAL	\$2,668,330,280.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,704,181.00	AREA	407	TOTAL	\$1,100,601,667.00
VALOR TOTAL	\$3,768,931,947.00					

Observaciones:
Enlaces: 1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/10860441">https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/10860441</a> 2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/6915026">https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/6915026</a> 3- <a href="https://www.cienCuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-la-castellana-bogota-2714073">https://www.cienCuadras.com/inmueble/local-en-venta-en-la-castellana-bogota-2714073</a>

REPOSICION

CONSTRUCCION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	440
Area construida vendible	407
Valor M2 construido	\$2,882,000
Valor reposición M2	\$1,172,974,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,882,000
Fuente	TIPOLOGIAS
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,882,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fito y corvin %	6.17 %
Valor reposición depreciado	\$2,704,181
Valor adoptado depreciado	\$2,704,181
Valor total	\$1,100,601,667

Observaciones:



MEDIO

Local de área construida 500 m2, cuenta con doble altura presenta buenos acabados, pisos en cerámica de tráfico pesado, cubierta en teja termoacústica, cielorraso en Drywall, fachada combinada en vidrio y ladrillo. Presenta un área exterior para parqueaderos de 1.998 m2

CENTRO

COSTO DIRECTO  
\$2.506.037  
COSTO TOTAL  
\$2.882.000

ANTIOQUIA

COSTO DIRECTO  
\$2.573.929  
COSTO TOTAL  
\$2.960.000

NORTE

COSTO DIRECTO  
\$2.563.253  
COSTO TOTAL  
\$2.948.000

SUR

COSTO DIRECTO  
\$2.480.650  
COSTO TOTAL  
\$2.853.000



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



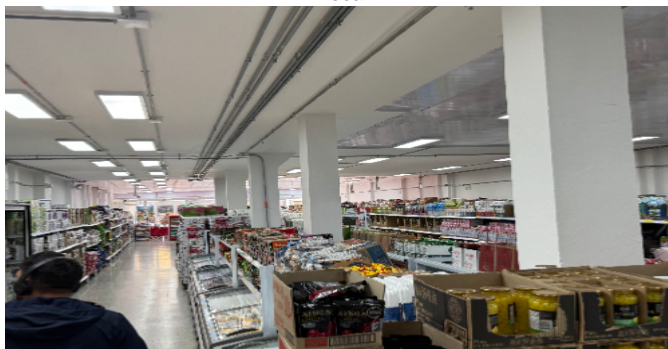
Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Local





## FOTOS General

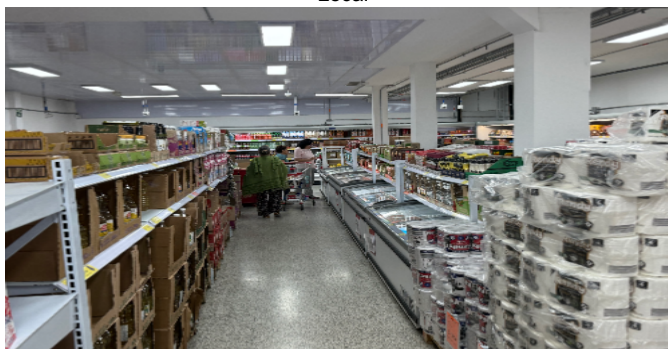
Local



Local



Local



Oficina



Oficina



Oficina



ASEO



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Baño Social 1



Detalle de acabados





## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 evaluador 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 valorar 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 MAN\_PRG\_2025\_936736





PIN de Validación: b26a0a72



**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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y cuenta 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  
17 Oct 2017

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
11 Mayo 2020

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  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b26a0a72



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### 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  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b26a0a72



#### 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  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, etnohistórico y similares.

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b26a0a72

**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  
19 Mayo 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 13 Intangibles****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020Régimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SAN TELMO

Teléfono: +57 3046401610

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladores de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	16 Ene 2023

Página 4 de 5



PIN de Validación: b26a0a72



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 ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287.

El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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 reposa en la página con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b26a0a72

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 catorce (14) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal







## 3. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2.015 art. 2.2.6.1.2.3.6).
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2.015).
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2820 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
5. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
6. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
8. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes. Ley 400/97, y Decretos Reglamentarios: 922/10, 2525/10 y 92/11.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
10. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
11. Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA. Resolución 1198/98 DAMA.
12. Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados a vivienda que se ubiquen en zonas de amenaza según los procedimientos y medidas establecidas. Resolución 227 de 2.006, Resolución 110 de 2.014 IDIGER.
13. Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Decreto 959 de 2.000. Alcaldía Mayor de Bogotá.
14. Cumplir las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios públicos de circulación peatonal del D.C. Decreto 602/07.
15. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
16. Las intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 113583 de 2.014 IDU.
17. Esta Licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
18. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción. (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2.013.
19. Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas. Decreto 602/07 (Cartilla de Andenes), Resolución 113583 IDU y Código de Policía (Manejo de escombros).
20. Cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. (Res 180466 02-Abr-07).
21. Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
22. Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
23. Art. 2.2.6.1.4.9 – El titular de la licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta centímetros (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2.015)."
24. Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto nacional 948 de 1.995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1.983 del Ministerio de Salud.
25. De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2.008. Los titulares del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del mismo, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2.008.
26. ACUERDO 20 DE 1995. Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones. □ Título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación. □ Título D: requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
27. LEY 400 DE 1997. La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NSR-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2.010 modificado por el Decreto 92 de 2011 y Decreto 2525 de 2010.





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503147424110514783

Nro Matrícula: 50C-2021383

Pagina 1 TURNO: 2025-212055

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 11:30:39 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-12-2017 RADICACIÓN: 2017-99656 CON: ESCRITURA DE: 14-12-2017

CODIGO CATASTRAL: AAA0263XAOECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

LOTE DE TERRENO CON AREA DE 440.00 MTRS2 Y SUS LINDEROS SON NORTE: 11.00 MTRS SUR 11.00 MTRS ORIENTE 40.00 MTRS OCCIDENTE 40.00 MMTRS

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA Y QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE, ADQUIRIERON PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA NUDA PROPIEDAD PARTE RESTANTE 135.90 M2, DE GARZON ACU/A MARIA INES POR E.P. # 888 09-05-1996 NOTARIA 2 DE FACATATIVA, QUINTERO GARZON JOSE ORLANDO, QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA, QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE, ADQUIRIERON POR COMPRA PARCIAL 99.44 M2 DE GARZON ACU/A MARIA INES, POR E.P. # 886 DE 09-05-1996 NOTARIA 2 DE FACATATIVA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO DE GARZON MAURICION, POR E.P. # 6105 DE 02-12-1991 NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C., RADICADA EL 27-12-1991 AL FOLIO 50C-91856. ROJAS ENCISO AMPARO, ADQUIRIO PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DE QUINTERO BOJACA JAVIER MAURICIO, QUINTERO BOJACA CAMILO AUGUSTO, QUINTERO BOJACA DIEGO ALEJANDRO, POR E.P. # 1032 DE 24-04-2015 NOTARIA 61 DE BOGOTA D.C., ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE GARZON ACU/A MARIA INES, POR E.P. # 885 DE 09-05-1996 NOTARIA 2 DE FACATATIVA, RADICADA EL 24-07-1996 AL FOLIO 50C-1436345. QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA Y QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE, ADQUIRIERON OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 33.33% DE QUINTERO GARZON JOSE ORLANDO, POR E.P. # 1338 DE 21-06-2006 NOTARIA 2 DE FACATATIVA, QUINTERO GARZON JOSE ORLANDO ADQUIRIO JUNTO CON QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA, QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE, POR COMPRA DE GARZON ACU/A MARIA INES, POR E.P. # 886 DE 09-05-1996 NOTARIA 2 DE FACATATIVA, RADICADA EL 24-07-1996 AL FOLIO 50C-1436346. PLASTICOS MQ S.A.S., ADQUIRIO OTRA PARTE DE ESTE ENGLOBE POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA NO FAMILIAR DE HELM BANK S.A., POR E.P. # 2046 DE 30-07-2013 NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE QUINTERO GARZON JOSE ORLANDO, POR E.P. # 4781 DE 21-06-2006 NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE GARZON ACU/A MARIA INES, POR E.P. # 887 DE 09-05-1996 NOTARIA 2 DE FACATATIVA, RADICADA EL 24-07-1996 AL FOLIO 50C-1436347..\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 69 98 54 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 69 98 44

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 91856

50C - 1436345



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2503147424110514783****Nro Matrícula: 50C-2021383**

Pagina 2 TURNO: 2025-212055

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 11:30:39 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

50C - 1436346

50C - 1436347

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-12-2017 Radicación: 2017-99656

Doc: ESCRITURA 1202 del 07-12-2017 NOTARIA de UNICA DE COTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGBLOBE: 0919 ENGBLOBE

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA****CC# 52815110 X****A: QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE****CC# 81717463 X****A: ROJAS ENCISO AMPARO****CC# 51595284 X****A: PLASTICOS MQ S.A.S.****NIT# 8300981437 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-01-2018 Radicación: 2018-4598

Doc: ESCRITURA 30 del 18-01-2018 NOTARIA UNICA de COTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO VALOR  
900.000.000**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA****CC# 52815110 X****A: QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE****CC# 81717463 X****A: ROJAS ENCISO AMPARO****CC# 51595284 X****A: PLASTICOS MQ S.A.S.****NIT# 8300981437 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-07-2018 Radicación: 2018-55975

Doc: ESCRITURA 1139 del 16-07-2018 NOTARIA VEINTISEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$3,300,000,000

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: QUINTERO ROJAS DIANA CAROLINA****CC# 52815110 X****DE: QUINTERO ROJAS MANUEL FELIPE****CC# 81717463 X****DE: ROJAS ENCISO AMPARO****CC# 51595284 X****DE: PLASTICOS MQ S.A.S.****NIT# 8300981437 X****A: BANCOLOMBIA S.A.****NIT# 8909039388****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2018-4055

Fecha: 27-03-2018

DIRECCION INCLUIDA VALE.-C2018-4055



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503147424110514783

Nro Matrícula: 50C-2021383

Pagina 3 TURNO: 2025-212055

Impreso el 14 de Marzo de 2025 a las 11:30:39 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-41664 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.

NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2018-3001

Fecha: 23-02-2018

/07-12-2017/VALE.-C2018-3001

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2018-4055

Fecha: 16-03-2018

SE INCLUYE PROPIETARIO OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD ART 59 LEY 1579/2012 AUXDE101 C2018-4055

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 2

Radicación: C2018-4055

Fecha: 10-04-2018

/COD ESPECIFICACION/VALE.-C2018-4055

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-212055**

**FECHA: 14-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA


**JAVIER SALAZAR CARDENAS**

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	MAN_PRG_2025_936736
	Hash documento:	06b2c8d022
	Fecha creación:	2025-05-06 14:49:03

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO</p> <p>Documento: 88229287</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 214733</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: cesar.jimenez@losrosales.com Celular: 3046401610</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 186.98.68.10   2025-05-06 16:49:00</p>	



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>

