



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO CO\_PRG\_2025\_1086969

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	INVERSIONES RECASA21		FECHA VISITA	27/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	900872554		FECHA INFORME	28/03/2025
DIRECCIÓN	KR 20 13 58 LC 550   LC 548		DIRIGIDO A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
SECTOR	Urbano	Estrato Comercial	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	El Liston		REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.		OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cundinamarca		TIPO DE INMUEBLE	Local
PROPOSITO	Originación		USO ACTUAL	Otro
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA			
IDENTIFICACIÓN	14254793			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INVERSIONES RECASA21 SAS				
NUM.	4465---LC448 Es	NOTARIA	44	FECHA	14/12/2023
ESCRITURA	crituraDePropiedad				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA	AAA0264RNJH				
CATASTRAL					
CHIP	AAA0264RNJH				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	S/l.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Servicios Profesionales Técnicos Especializados Escala Zonal Puerto Rico Centro Comercial				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	300000	VRxM2	4051.32
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.523762%				

M. INMOB.	Nº
50C-2028361	LC 550
50C-2028359	LC 548

OBSERVACIONES GENERALES

SU USO FÍSICO ES PARA BODEGA, SE ENCUENTRAN EN EL QUINTO PISO. El inmueble objeto de avalúo cuenta solo con el servicio público de energía. Estrato de zona 3, inmueble comercial. Altura medida 2.70 mts.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala		No hay
Comedor		No hay
Cocina		No hay
Baño		No hay
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 865,156,531

VALOR ASEGURABLE \$ COP 865,156,531

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
Perito Actuante  
C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-28 04:32:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-28 12:12:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> <b>Decreto POT 555 de 2021</b> Localidad: 14 - LOS MARTIRES- UPL (POT 555): UPL23 - Centro Histórico. Área de actividad (POT 555): Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social Tratamiento (POT 555): CONSOLIDACIÓN.
Área de actividad	Comercial.	
Uso principal	Otro	
Tipo de proyecto	Local	
Total unidades de vivienda	250	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREACONSTRUIDA LC 550	M2	76.93	AVALUO CATASTRAL 2025   LC 550	PESOS	\$ 443.363.000
AREA PRIVADA LC 550	M2	74.05	AVALUO CATASTRAL 2025   LC 548	PESOS	\$ 403.666.000
AREACONSTRUIDA LC 548	M2	70.77			
AREA PRIVADA LC 548	M2	67.42			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA LC 550	M2	81.85	AREA PRIVADA VALORADA LC. 550	M2	74.05
AREA PRIVADA MEDIDA LC 548	M2	59.62	AREA PRIVADA VALORADA LC. 548	M2	67.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 20 13 58 LC 550 | LC 548 | El Liston | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 833, fecha: 23/03/2018, Notaría: 44 y ciudad: Bogotá D.C..

SECTOR

Uso predominante	Comercial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sardineles	Bueno	
Comercial	Bueno	0-100	Vías Pavimentadas	Bueno	
Escolar	Bueno	mas de 500	Transporte Público	Bueno	
Asistencial	Bueno	mas de 500			
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	100-200			
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500			
	Sector	Predio			
	Acueducto	SI		NO	
	Alcantarillado	SI		NO	
	Energía Eléctrica	SI		SI	
	Gas Natural	SI		NO	

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI  
Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2023
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LC 550	74.05	M2	\$6,115,477.00	52.34%	\$452,851,071.85
Area Privada	LC 548	67.42	M2	\$6,115,477.00	47.66%	\$412,305,459.34
TOTALES					100%	\$865,156,531
Valor en letras			Ochocientos sesenta y cinco millones ciento cincuenta y seis mil quinientos treinta y uno Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$865,156,531

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	14
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Distribución del inmueble: **NOTA: EL LOCAL 550 Y 548 SE ENCUENTRAN UNO SEGUIDO DEL OTRO, SON DEL MISMO PROPIETARIO, EN SU INTERIOR FUERON UNIDOS, OCUPANDO MÁS ÁREA EL LOCAL 550 SOBRE EL LOCAL 548, EXISTE UNA MALLA EN HIERRO EN SU INTERIOR SIMULANDO LA DIVISIÓN. SON SALONES O ESPACIOS ABIERTOS, CON ALTURA SENCILLA.** Estrato de zona 3, inmueble comercial.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B. EL LISTON	5	\$650,000,000	0.93	\$604,500,000		\$		\$	\$6,045,000.00	3173896709
2	B. EL LISTON	1	\$550,000,000	0.93	\$511,500,000		\$		\$	\$6,017,647.06	3177776864
3	B. EL LISTON	1	\$250,000,000	0.93	\$232,500,000		\$		\$	\$6,283,783.78	6013103988
Del inmueble		PISO 5   550 -548		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	100	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,045,000.00
2	2	85	85	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,017,647.06
3	3	37	37	1.0	1.0	1.0	1.00	1.0	1	\$6,283,783.78
	2 años									
									PROMEDIO	\$6,115,476.95
									DESV. STANDAR	\$146,398.22
									COEF. VARIACION	2.39%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,261,875.17	TOTAL	\$463,691,856.00
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,969,078.73	TOTAL	\$442,010,279.81
VALOR TOTAL	\$452,851,071.85			

Observaciones:

NOTA: NO HAY OFERTAS, INMUEBLES EN VENTA O EN ARRIENDO EN EL MISMO CENTRO COMERCIAL, SE VERIFICÓ EN RECORRIDO.

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10821012>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/181052263>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta/11071811>



RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	B. EL LISTON	3	\$1,596,639	1	\$1,596,639		\$		\$	\$44,351.08
2	B. EL LISTON	3	\$1,429,000	1	\$1,429,000		\$		\$	\$46,096.77
3	B. EL LISTON	2	\$5,000,000	0.90	\$4,500,000		\$		\$	\$46,875.00
Del inmueble		PISO 5   550 -548		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3187691430	2	36	36	1	1	1.00	1	1	1	\$44,351.08
2	3187691430	2	31	31	1	1	1.00	1	1	1	\$46,096.77
3	3203845604	2	96	96	1	1	1	1	1	1	\$46,875.00
2 años											
										PROMEDIO	\$45,774.28
										DESV. STANDAR	\$1,292.49
										COEF. VARIACION	2.82%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$47,066.78		TOTAL		\$3,485,294.88	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$44,481.79		TOTAL		\$3,293,876.48	
VALOR TOTAL		\$3,389,564.70							
Valor Adoptado M2:	45774	Tasa aplicada E.A:	9	Tasa aplicada M.V:	0.75%	Deducciones:		ÁreaPredio:	74.05
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$3,389,565	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$3,389,565	Renta neta anual (R.N.A):	\$40,674,776	Valor capitalización:	\$451,941,960

Observaciones:

**LOCAL 550**

**LA OFERTA 1-2 INCLUYE IVA, por lo cual se descuenta, y la oferta 3 incluye administración, se da %, para llevarla al valor.**

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/10722123>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/10722123>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-arriendo/191653554>

RENTA LC 548

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	B. EL LISTON	3	\$1,596,639	1	\$1,596,639		\$		\$	\$44,351.08
2	B. EL LISTON	3	\$1,429,000	1	\$1,429,000		\$		\$	\$46,096.77
3	B. EL LISTON	2	\$5,000,000	0.90	\$4,500,000		\$		\$	\$46,875.00
Del inmueble		PISO 5   550 -548		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3187691430	2	36	36	1	1	1	1	1	1	\$44,351.08
2	3187691430	2	31	31	1	1	1	1	1	1	\$46,096.77
3	3203845604	2	96	96	1	1	1	1	1	1	\$46,875.00
2 años											
										PROMEDIO	\$45,774.28
										DESV. STANDAR	\$1,292.49
										COEF. VARIACION	2.82%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$47,066.78		TOTAL		\$3,173,242.14	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$44,481.79		TOTAL		\$2,998,962.22	
VALOR TOTAL		\$3,086,083.08							
Valor Adoptado M2:	45774	Tasa aplicada E.A:	9	Tasa aplicada M.V:	0.75%	Deducciones:		ÁreaPredio:	67.42
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$3,086,083	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$3,086,083	Renta neta anual (R.N.A):	\$37,032,997	Valor capitalización:	\$411,477,744

Observaciones:

LOCAL 548. LA OFERTA 1-2 INCLUYE IVA, por lo cual se descuenta, y la oferta 3 incluye administración, se da %, para llevarla al valor.

1-<https://www.fincarpiz.com.co/local-en-arriendo/10722123>

2-<https://www.fincarpiz.com.co/local-en-arriendo/10722123>

3-<https://www.fincarpiz.com.co/bodega-en-arriendo/191653554>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 20 13 58 LC 550 | LC 548 | El Liston | Bogotá D.C. |  
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

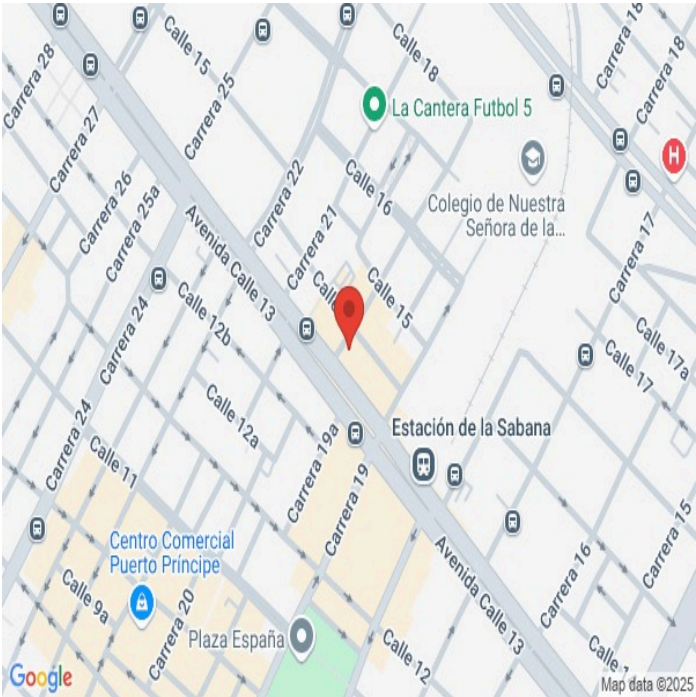
Latitud: 4.6087156748461116

Longitud: -74.08489237912075

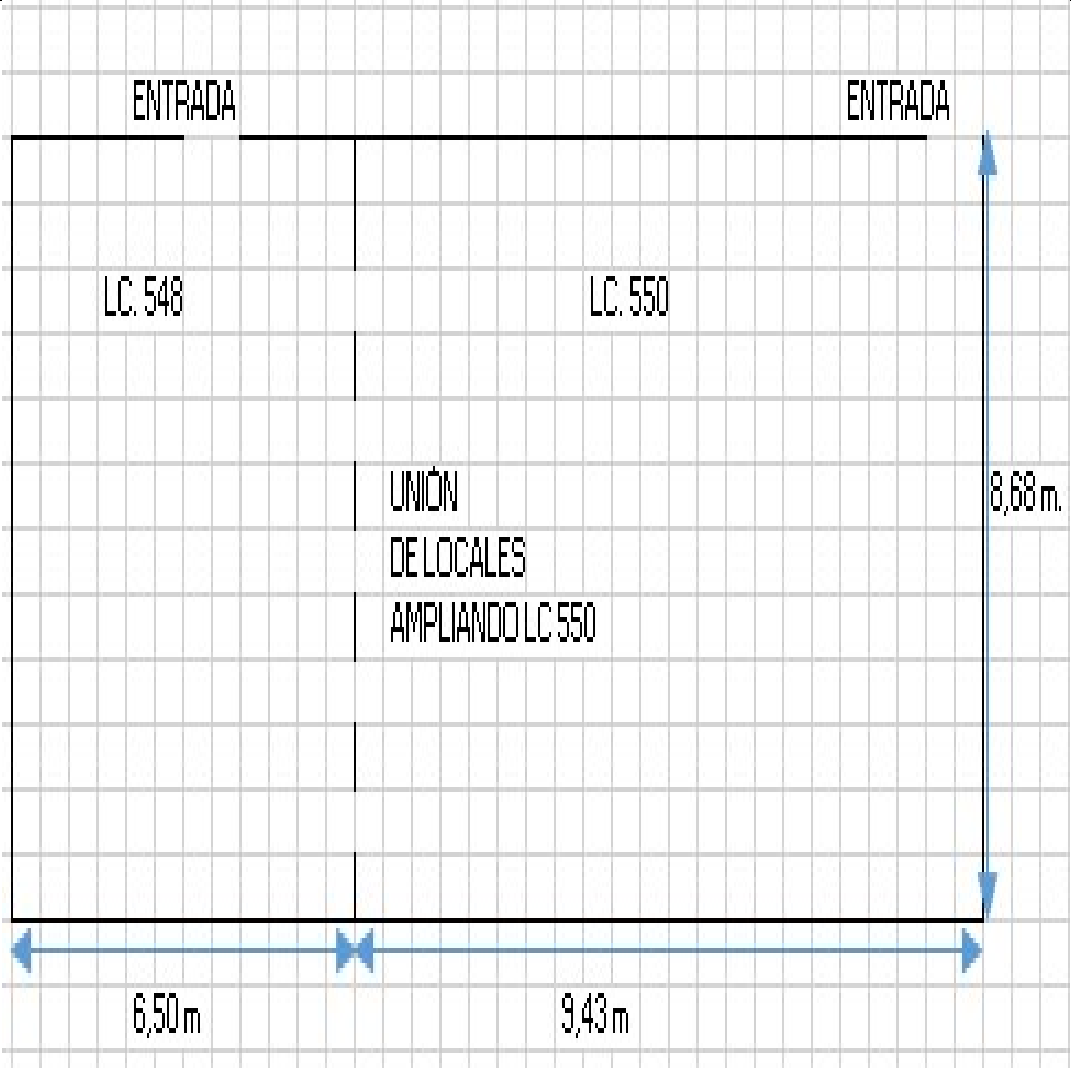
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 36´ 31.3776´´

Longitud: 74° 5´ 5.6106´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



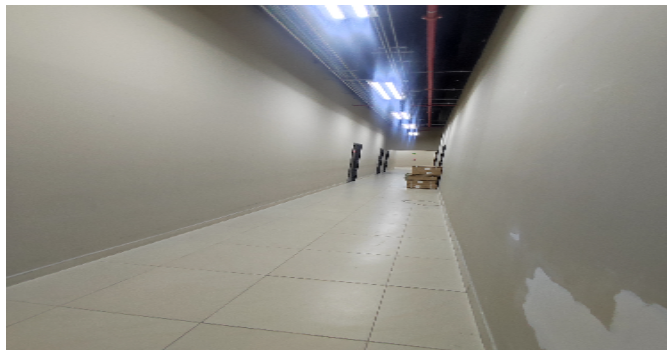
Contador de Energia



Contador de Energia



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



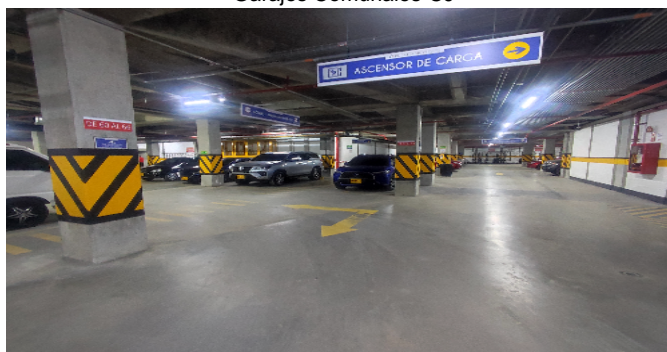
Puerta de entrada



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



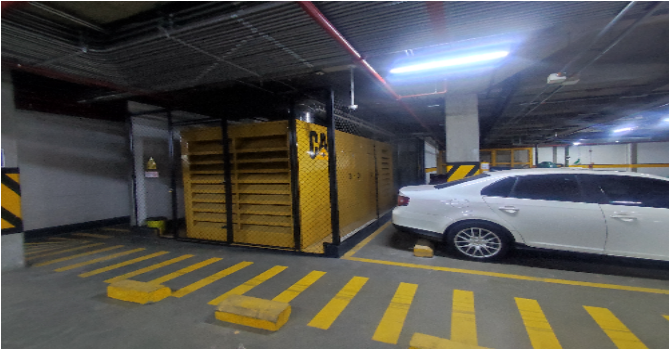
Otras Zonas Sociales-CJ





FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



LC 550



LC 550



LC 550



LC 550



LC 550



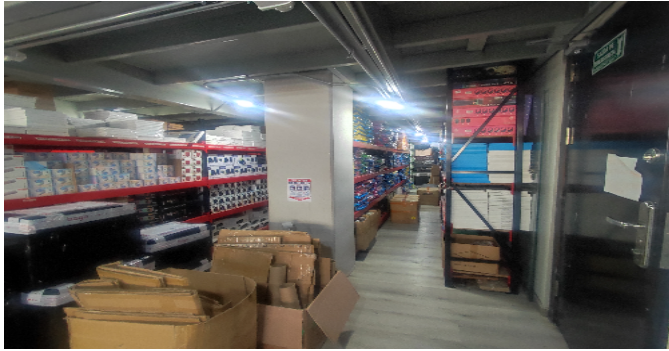
LC 550





## FOTOS General

LC 550



LC 548



LC 548



LC 548



LC 548



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO\_PRG\_2025\_1086969**



PIN de Validación: b8cofacc



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3co0face



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: CO\_PRG\_2025\_1086969 M.I.: 50C-2028359**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 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  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico

Página 2 de 4



PIN de Validación: b3co0face

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

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: CO\_PRG\_2025\_1086969 M.J. 500-2028359

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

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

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

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

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

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

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



PIN de Validación: b8cc0ace



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



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

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



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.

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503277418111152124

Nro Matrícula: 50C-2028359

Pagina 1 TURNO: 2025-244935

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 10:04:32 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: 27-04-2018 RADICACIÓN: 2018-28582 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0264RNFTCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 833 de fecha 23-03-2018 en NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. SERVICIOS PROF TEC ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL 548 con area de PRIVADA 67.42 M2 con coeficiente de 0.476868% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S., ADQUIRIO POR COMPRA DE CASTA/O GIRALDO MARLENY DE JESUS, ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO, GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS, MONTOYA ALZATE DICTER ELEVILIER, RODRIGUEZ CASTRO JESUS NICOLAS, POR E.P. # 2183 DE 13-07-2017 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C., ESTOS REALIZARON ENGLOBE MEDIANTE E.P. # 2861 DE 25-05-2015 NOTARIA 68 BOGOTA D.C., RADICADA EL 2605-2015 AL FOLIO 50C-1937867. ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO, GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS, CASTA/O GIRALDO MARLENY DE JESUS, MONTOYA ALZATE DICTER ELEVILIER Y RODRIGUEZ CASTRO JESUS NICOLAS, EFECTUO ENGLOBE DE DIEZ (10) PREDIOS POR E.P. # 2861 DE 25-05-2015 NOTARIA 8 DE BOGOTA, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-31557, 50C-145723, 50C-273985, 50C-302614, 50C-335269, 50C-337351, 50C-681455, 50C-1370622, 50C-1461618, 50C-1582066. LOS CUALES LOS ADQUIRIERON ASI: UNO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS POR COMPRA DE HENAO ALVAREZ MARISOL Y HENAO ALVAREZ GLORIA LUCIA POR E.P. # 1316 DE 25-07-2014 NOTARIA 28 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA DE HERNANDEZ EDUARDO Y RODRIGUEZ MONROY ALICIA POR E.P. # 1944 DE 26-05-1989 NOTARIA 7 BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 50C-31557. OTRO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS ADQUIRIERON POR COMPRA DE RIOS MARTINEZ FREDESMINDA POR E.P. # 2708 DE 07-12-2010 NOTARIA 14 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE RIOS MARTINEZ JOSE ARSENIO POR E.P. # 5071 DE 18-09-2002 NOTARIA 19 BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTRADA DE GOMEZ ARACELY Y MENDOZA SANTOS MARIA DEL CARMEN POR E.P. # 5785 DE 10-12-1973 NOTARIA 14 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 50C-145723. OTRO CASTA/O GIRALDO MARLENY DE JESUS, ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO, GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS, MONTOYA ALZATE DICTER ELEVILIER, RODRIGUEZ CASTRO JESUS NICOLAS, ADQUIRIERON POR COMPRA DE SALGADO BERNAL Y CIA S EN C POR E.P. # 3501 DE 18-08-2010 NOTARIA 1 BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE SALGADO BERNAL OBDULIO POR E.P. # 8623 DE 29-12-1984 NOTARIA 29 BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO- 50C-273985. OTRO GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS Y ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO ADQUIRIO POR COMPRA DE BAVARIA S.A POR E.P. # 2211 DE 23-08-2004 NOTARIA 11 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE INVERSIONES BAVARIA S.A. POR E.P. # 2430 DE 14-11-2001 NOTARIA 7 BOGOTA D.C.. ESTA ORDENO ACLARACION POR E.P. #1241 DE 05-05-1988 NOTARIA 23 BOGOTA D.C., EN CUANTO A LA RAZON SOCIAL. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE KLING BAVER REINHARD Y RLING BAVER CARLOS ROBERTO POR E.P. # 5203 DE 02-10-1969 NOTARIA 7 BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 50C-302614. OTRO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS ADQUIRIO POR COMPRA DE SIERRA DE NARANJO CECILIA POR E.P. #1522 DE 03-05-2005 NOTARIA 12 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA EL 50% DE NARANJO LUENGAS CIRO POR E.P. # 1080 DE 02-08-2000 NOTARIA 50 DE BOGOTA D.C., ESTE Y CECILIA ADQUIRIO POR COMPRA DE CASTRO PEDRERO JORGE RICARDO POR E.P. # 7038 DE 22-10-1990 NOTARIA 15 BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 50C-335269. OTRO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS ADQUIRIO POR COMPRA DE PI/EROS VARGAS DORA LILIA POR E.P. # 2558 DE 21-09-2006 NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE NARANJO SIERRA ARLO MAGNOLIA POR E.P. # 1317 DE 17-08-2000 NOTARIA 3 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE RECOLECCION NACIONAL LIMITADA POR



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2503277418111152124**

**Nro Matrícula: 50C-2028359**

Pagina 2 TURNO: 2025-244935

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 10:04:32 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

E.P # 1712 DE 05-05-1998 NOTARIA 35 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE NARANJO LUENGAS CIRO Y SIERRA DE NARANJO CECILIA POR E.P. # 2798 DE 18-07-1992 NOTARIA 15 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 50C-337351. OTRO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS ADQUIRIERON POR COMPRA DE QUINTERO MONTOYA GERARDO POR E.P. # 1071 DE 15-06-2005 NOTARIA 17 BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA DE HUERTAS RAMIREZ SONIA CATALINA POR E.P. # 4127 DE 11-11-2004 NOTARIA 4 BOGOTA. QUINTERO MONTOYA GERARDO ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE DE HUERTAS RAMIREZ WILLIAM JAVIER, HUERTAS MOTTA LAURA MILENA POR SENTENCIA S/ N DE 03-09-2004 JUZGADO 22 DE FAMILIA DE BOGOTA. HUERTAS RAMIREZ SONIA CATALINA, HUERTAS MOTTA LAURA MILENA Y HUERTAS RAMIREZ WILLIAM JAVIER ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE HUERTAS RAMOS SEGUNDO POR SENTENCIA S/N DE 20-10-1993 JUZ.13 DE FAMILIA DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 50C-681455. OTRO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS ADQUIRIERON POR COMPRA DE JOYA SANDOVAL GRATINIANO POR E.P. # 525 DE 10-03-2011 NOTARIA 49 BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE RIOS MARTINEZ FREDESMINDA POR E.P. # 253 DE 08-03-2004 NOTARIA 3 BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE RIOS MARTINEZ JOSE ARSENIO POR E.P. # 5071 DE 18-09-2002 NOTARIA 19 BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE ROJAS DE CATA/O PAULINA POR E.P. # 3809 DE 20-09-1968 NOTARIA 9 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 50C-1370622. OTRO CASTA/O GIRALDO MARLENY DE JESUS, ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO, GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS, MONTOYA ALZATE DICTER ELEVILIER, RODRIGUEZ CASTRO JESUS NICOLAS, POR E.P. # 2854 DE 29-08-2014 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C., ORDENARON CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES POR EXTINCION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ORDENADO POR E.P. #2201 DE 15-04-1998 NOTARIA 6 DE BOGOTA. CONFORMADO POR PREDIOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS 50C-1461618 EN MAYOR EXTENSION Y SUS SEGREGADOS 50C-1486035, GARAJE 7 50C-1486036, GARAJE 8; 50C-1486037, GARAJE 9; 50C-1486038, GARAJE 10; 50C-1486039, GARAJE 11; 50C-1486040 GARAJE 12; 50C-1486041, GARAJE 13; 50C-1486042, GARAJE 14; 50C-1486043, GARAJE 15; 50C-1486044, GARAJE 16; 50C-1486045, GARAJE 17; 50C-1486046, GARAJE 18; 50C-1486047, GARAJE 19; 50C-1486048, GARAJE 20; 50C-1486049, GARAJE 21; 50C-1486050, GARAJE 22; 50C-1486051, GARAJE 23; 50C-1486052, GARAJE 24; 50C-1486053, GARAJE 25; 50C-1486054, GARAJE 26; 50C-1486055, GARAJE 27; 50C-1486056, GARAJE 28; 50C-1486057, GARAJE 29; 50C-1486058, GARAJE 30; 50C-1486059, GARAJE 31; 50C-1486060, GARAJE 32; 50C-1486061, GARAJE 33; 50C-1486062, GARAJE 34; 50C-1486063, GARAJE 35; 50C-1486064, GARAJE 36; 50C-1486065, GARAJE 37; 50C-1486066, GARAJE 38, LOS CUALES FUERON CERRADOS POR EXTINCION DEL REGLAMENTO. LOS 33 CITADOS FOLIOS FRUTO DE LA EXTINCION DEL REGLAMENTO FUERON ADQUIRIDOS POR COMPRA DE BARRERA LOPEZ ISRAEL Y CONSTRUCTORA BARRERA Y ASOCIADOS LIMITADA POR E.P. # 1931 DE 26-03-2008 NOTARIA 6 BOGOTA D.C. ESTOS ORDENARON RATIFICACION CONTRATO REGLAMENTO P.H. POR E.P. # 1930 DE 26-03-2008 NOTARIA 6 DE BOGOTA . CONSTRUCTORA BARRERA Y ASOCIADOS LIMITADA E ISRAEL BARRERA LOPEZ ORDENARON ENGLOBE POR E.P. # 1747 DE 15-04-1996 NOTARIA 4 DE BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 50C-1461618. ESTOS ENGLOBARON DOS LOTES DE TERRENO QUE ADQUIRIERON ASI: PARTE POR COMPRA DE JOSE FRANCISCO TORRES CORREDOR POR E.P. #486 DE 04-03-1994 NOTARIA 46 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12-05-1994 AL FOLIO 50C-159425; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE RAFAEL RIVERA Y ELIZABETH CASTELBLANCO DE RIVERA POR E.P. # 3484 DE 26-06-1973; POR OTRA PARTE CONSTRUCTORA BARRERA Y ASOCIADOS LTDA. E ISRAEL BARRERA LOPEZ, ADQUIRIERON POR COMPRA DE JOSE FRANCISCO TORRES CORREDOR POR E.P. # 486 DE 04-03-1994 NOTARIA 46 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 12-05-1994 AL



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA****CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2503277418111152124****Nro Matrícula: 50C-2028359**

Pagina 3 TURNO: 2025-244935

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 10:04:32 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

FOLIO 50C-518742; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE FRANCISCO DE PAULA CRUZ SAHAVEDRA, JOSE EFRAIN CRUZ SAAVEDRA, DAVID ENRIQUE CRUZ SAAVEDRA, POR E.P. # 3356 DE 05-07-1988 NOTARIA 15 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION SUCESION DE EFRAIN CRUZ PERDOMO, POR SENTENCIA DE 03-02-1981 DEL JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA. OTRO ARISTIZABAL GOMEZ JOSE ORLANDO Y GOMEZ RAMIREZ ALVARO DE JESUS ADQUIRIO POR COMPRA DE HENAO TORRES OSCAR POR E.P. # 1318 DE 25-07-2014 NOTARIA 28 DE BOGOTA. ESTE EFECTUO ENGLOBE POR E.P. # 4322 DE 23-09-2003 NOTARIA 2 BOGOTA D.C., REGISTRADA AL FOLIO 50C-1582066. OSCAR HENAO TORRES ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBA ASI: PARTE POR ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE CUOTA 50% DE MARIA NELLY HENAO TORRES POR E.P. # 1421 DE 07-04-2003 NOTARIA 2 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 50C-326183 ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA DE OSCAR HENAO TORRES POR E.P. # 11543 DE 29-12-1992 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 50% DE PEDRO PINEDA ZULUAGA POR E.P. # 1485 DE 07-04-1992 NOTARIA 7 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 50% DE CLARA JIMENEZ VDA. DE SOTO POR E.P. # 639 DE 14-09-1981 NOTARIA 28 DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO PEDRO PABLO PINEDA ZULUAGA POR E.P. # 910 DE 04-04-1981 NOTARIA 15 DE BOGOTA POR COMPRA DE JOSE PABLO MONTOYA MONTOYA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA 50% DE 15-11-76 NOTARIA 13 DE BOGOTA. CLARA JIMENEZ VDA. DE SOTO ADQUIRIO POR COMPRA DE JOSE RAMON LEYVA POR E.P. # 4783 DE 20-10-1965 NOTARIA 7 DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO OSCAR HENAO TORRES ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE MARIA NELLY HENAO TORRES POR E.P. #1421 DE 07-04-2003 NOTARIA 2 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 50C-327275. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE GARY LTDA. POR E.P. # 4319 DE 13-10-1989 NOTARIA 7 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE OSCAR HENAO TORRES POR E.P. # 2954 DE 26-09-1984 NOTARIA 10 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE ALFREDO GARCIA CADENA Y CIA. LTDA. POR E.P. # 2695 DE 15-06-1976 NOTARIA 7 DE BOGOTA. OTRA PARTE ADQUIRIO OSCAR HENAO TORRES POR ADJUDICACION SUCESION DE MARIA NELLY HENAO TORRES POR E.P. # 1421 DE 07-04-2003 NOTARIA 2 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 422940. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE GARY LTDA. (ANTES INVERSIONES GLAVIS RIVERA LTDA). POR E.P. # 4319 DE 13-10-1989 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C.. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE OSCAR HENAO TORRES POR E.P. # 2954 DE 26-09-1984 NOTARIA 10 DE BOGOTA D.C., ESTE ADQUIRIO POR COMPRA DE ERNESTO HERRERA GOMEZ POR E.P. # 4883 DE 16-09-1977 NOTARIA 7 DE BOGOTA D.C., Y OTRA PARTE ADQUIRIO OSCAR HENAO TORRES POR ADJUDICACION SUCESION DE MARIA NELLY HENAO TORRES POR E.P. # 1421 DE 07-04-2003 NOTARIA 2 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-1251861...\*AMMA\*.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 20 13 58 LC 548 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 20 #13-58 SERVICIOS PROF TEC ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL 548 PUERTO RICO CENTRO COMERCIAL P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1937867





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503277418111152124

Nro Matrícula: 50C-2028359

Pagina 4 TURNO: 2025-244935

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 10:04:32 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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-04-2018 Radicación: 2018-28582

Doc: ESCRITURA 833 del 23-03-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.****NIT# 9009117857 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4930

Doc: ESCRITURA 4912 del 12-12-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,499,000,000

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.****NIT# 9009117857****A: ALGORAM S.A.S.****NIT# 9010360344 X****ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-68171

Doc: ESCRITURA 2094 del 26-06-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. 4912 DEL 21-12-2018 NOTARIA 44 EN CUANTO A LA EMISION Y COLOCACION DE ACCIONES, SUSCRIPCION DE ACCIONES Y ASPECTOS GENERALES DERIVADOS DE LA EMISION Y COLOCACION DE ACCIONES.7 ESTE Y OTROS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: ALGORAM S.A.S.****NIT# 9010360344****A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.****NIT# 9009117857****ANOTACION: Nro 004** Fecha: 21-12-2023 Radicación: 2023-107246

Doc: ESCRITURA 4465 del 14-12-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$515,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: ALGORAM S.A.S.****NIT# 9010360344****A: INVERSIONES RECASA21 SAS****NIT# 9008725544 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-56298 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2024-3524

Fecha: 22-02-2024

SE CORRIGE NIT VALE ART. 59 LEY 1579 DEL 2012 AUXDE105 C2024-3524



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503277418111152124

Nro Matrícula: 50C-2028359

Pagina 5 TURNO: 2025-244935

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 10:04:32 AM

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

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

\*\*\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-244935

FECHA: 27-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JAVIER SALAZAR CARDENAS  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503278877111140323

Nro Matrícula: 50C-2028361

Pagina 1 TURNO: 2025-244413

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 08:36:36 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: 27-04-2018 RADICACIÓN: 2018-28582 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2018

CODIGO CATASTRAL: AAA0264RNJHCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 833 de fecha 23-03-2018 en NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. SERVICIOS PROF TEC ESPECIALIZADOS ESCALA ZONAL 550 con area de PRIVADA 74.05 M2 con coeficiente de 0.523762% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:****DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 20 13 58 LC 550 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1937867

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-04-2018 Radicación: 2018-28582

Doc: ESCRITURA 833 del 23-03-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.****NIT# 9009117857 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-01-2019 Radicación: 2019-4930

Doc: ESCRITURA 4912 del 12-12-2018 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,499,000,000

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****DE: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.****NIT# 9009117857****A: ALGORAM S.A.S.****NIT# 9010360344 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

## CENTRO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503278877111140323

Nro Matrícula: 50C-2028361

Pagina 2 TURNO: 2025-244413

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 08:36:36 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-68171

Doc: ESCRITURA 2094 del 26-06-2019 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. 4912 DEL 21-12-2018 NOTARIA 44 EN CUANTO A LA EMISION Y COLOCACION DE ACCIONES, SUSCRIPCION DE ACCIONES Y ASPECTOS GENERALES DERIVADOS DE LA EMISION Y COLOCACION DE ACCIONES.7 ESTE Y OTROS

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

**A: ALGORAM S.A.S.**

**NIT# 9010360344**

**A: CONSTRUCTORA PUERTO RICO S.A.S.**

**NIT# 9009117857**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-03-2024 Radicación: 2024-17607

Doc: ESCRITURA 4466 del 14-12-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$485,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: ALGORAM S.A.S.**

**NIT# 9010360344**

**A: INVERSIONES RECASA21 SAS**

**NIT# 9008725544 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-56298 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA**

**CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2503278877111140323**

**Nro Matrícula: 50C-2028361**

Pagina 3 TURNO: 2025-244413

Impreso el 27 de Marzo de 2025 a las 08:36:36 AM

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-244413**

**FECHA: 27-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JAVIER SALAZAR CARDENAS**  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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


Unidad de Negocio	Bancolombia
Dependencia	Comercial Banca Personas y Pyme
NIT del cliente	900872554
Nombre/Razón Social Cliente	Inversiones Recasa21
Servicio	Solicitud avalúo con visita
Finalidad del Servicio	Colocación
Tipo de activo	Inmuebles
Grupo de activo	Inmueble: Diferente de vivienda
Región del Inmueble	Bogotá y Sabana
Departamento del inmueble	BOGOTA
Municipio del inmueble	BOGOTA, D.C.
Matriculas de los inmuebles	50c2028337
Garantía / Código BRP	1
Dirección del inmueble	Carrera 20 # 13 - 58 Local 526
Valor esperado por el cliente	\$500,000,000.00
Nombre de contacto para la visita	Reynel Castro
Teléfono y celular de contacto para la visita	3103278465
Correo electrónico de contacto para la visita	recasa21@hotmail.com
Se adjunto pantallazo de la macro de prefactibilidad	NO



ARCHIVO: CO\_PRG\_2025\_1086969  
avalsign.com





### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	CO_PRG_2025_1086969
	Hash documento:	8eb1f752e1
	Fecha creación:	2025-03-28 10:14:14

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b>  <b>ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA</b> Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 170872	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.24.30.65   2025-03-28 04:32:00	
<b>Visador:</b>  <b>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO</b> Documento: 88229287 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 677690	
<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 191.111.43.54   2025-03-28 12:12:00	



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>