



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	29/08/2025
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	KR 15 97 34 OF 502 EDIFICIO EL PIREO P.H.
Barrio	CHICO NORTE II SECTOR
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO
Nombre/razón social	PLEZATI SAS
Nit/CC	901364337-7

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.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: Plezati 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 **LEASING BANCOLOMBIA S.A.** **COMPANIA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la KR 15 97 34 OF 502 EDIFICIO EL PIREO P.H. CHICO NORTE II SECTOR, 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 \$262,625,999 pesos m/cte (Doscientos sesenta y dos millones seiscientos veinticinco mil novecientos noventa y nueve).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	OF 502	37.86	M2	\$6,936,767.00	100.00%	\$262,625,998.62
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$262,625,999</b>

Valor en letras

Doscientos sesenta y dos millones seiscientos veinticinco mil novecientos noventa y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA

RAANro: AVAL-1125758225 C.C: 1125758225

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-09-03 08:32:00

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	5,549,414	Valor del avalúo en UVR	262,625,998.62
Proporcional	0	210,100,799	Valor asegurable	262,625,999
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Al inmueble se llega así: Inmueble ubicado sobre la carrera 15 <b>Distribución del inmueble:</b> Oficina que cuenta con baño privado y el edificio cuenta con baños sociales, ascensor, sala de juntas y escaleras comunales. <b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. <b>Jurídica:</b> NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación Nro. 14</p> <p><b>Garaje:</b> Parqueadero común de uso exclusivo, garajes 19 y 20. Información dada en visita.</p> <p><b>Entorno:</b> Vías en muy buen estado, pavimentadas con concreto flexible.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 4297, Fecha escritura: 05/08/1996, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 200000, Total unidades: 1UND/PH:20UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1</p> <p><b>Dependencia:</b> Oficina. Consta de: , Baño social: 2, Baño privado: 1, Oficina: 1</p> <p><b>Acabados:</b> Pisos con cerámica y paredes estucadas, con acabados en buen estado de conservación.</p>			

<b>Código</b>	LR_DAC_9013 64337-7	<b>Propósito</b>	0	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	Plezati SAS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	901364337-7	<b>Teléfono</b>	3217684850
<b>Email</b>	direccionjuridica@scalaingenieros.com.co				
<b>Nombre/razón social</b>	PLEZATI SAS				
<b>Nit/CC</b>	901364337-7				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	8600592943	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 15 97 34 OF 502 EDIFICIO EL PIREO P.H.				
<b>Conjunto</b>	EDIFICIO EL PIREO P.H.				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	5
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CHICO NORTE II SECTOR	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Oficina	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Inmueble ubicado sobre la carrera 15</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Oficina que cuenta con baño privado y el edificio cuenta con baños sociales, ascensor, sala de juntas y escaleras comunales.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avaluo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avaluos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) m?todo(s):</p> <p><b>M?TODO DE COMPARACI?N 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 avaluo. Tales ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>M?TODO DE CAPITALIZACI?N DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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 avaluo, con una tasa de capitalización o interés.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.28	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	258.452.000
AREA PRIVADA	M2	37.86			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.86
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DE 2021</b></p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9293	EscrituraDePropiedad	06/10/2010	38	Bogotá D.C.

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1438455	28/07/2025	AAA0092TDRJ	2.31%	0083015511001	OF 502 05002

**Observación**

**NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar:  
Especificación: Hipoteca, anotación Nro. 14

**INFORMACIÓN GARAJES**

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
19-20	Común uso exclusivo	Común uso exclusivo	-	Mt2	Doble	Lineal	Si	NO	2

**Observación**

Parqueadero común de uso exclusivo, garajes 19 y 20. Información dada en visita.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO 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**

<b>Uso predominante</b>	Comercial	<b>Área de actividad</b>	Mixta.	<b>Demanda / Interés</b>	Fuerte
<b>Estrato</b>	5	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	vía doble, pavimentada con concreto flexible	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Vías en muy buen estado, pavimentadas con concreto flexible. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	4297		<b>Fecha escritura</b>	05/08/1996	
<b>Notaria escritura</b>	37		<b>Ciudad escritura</b>	BOGOTA D.C.	
<b>Valor administración</b>	700000	<b>Total unidades</b>	1UND/PH:20UND	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Apartamento Interior	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sótanos</b>	1				
<b>Observación</b>	Escritura: 4297, Fecha escritura: 05/08/1996, Notaría escritura: 37, Ciudad escritura: BOGOTA D.C., Administración: 200000, Total unidades: 1UND/PH:20UNDS, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	Enchapes o fachaletas	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	29	Vida útil	100
Estado construcción		%Avance	100%		
Licencia const.	Protocolizado por: ESCRITURA 4297 DEL 05-08-1996 , NOTARIA 37 DE BOGOTA, D.C.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

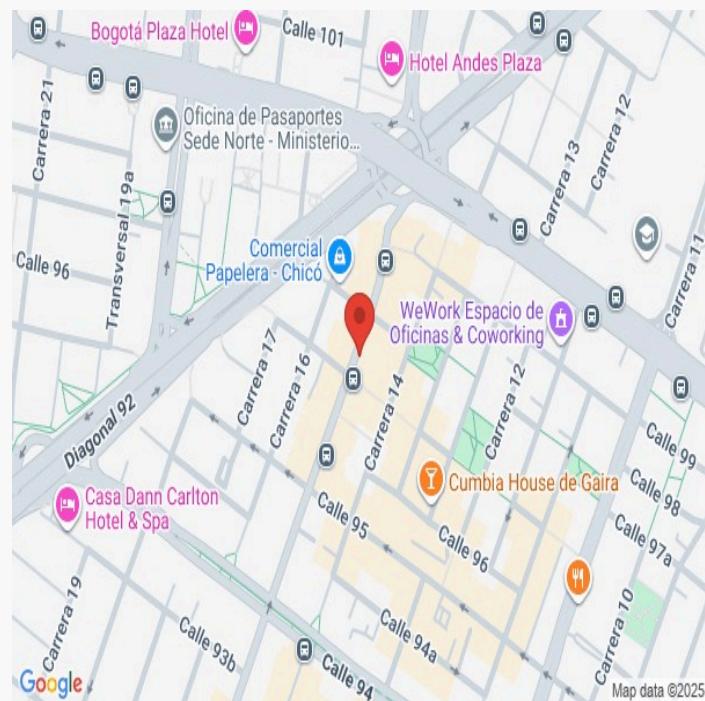
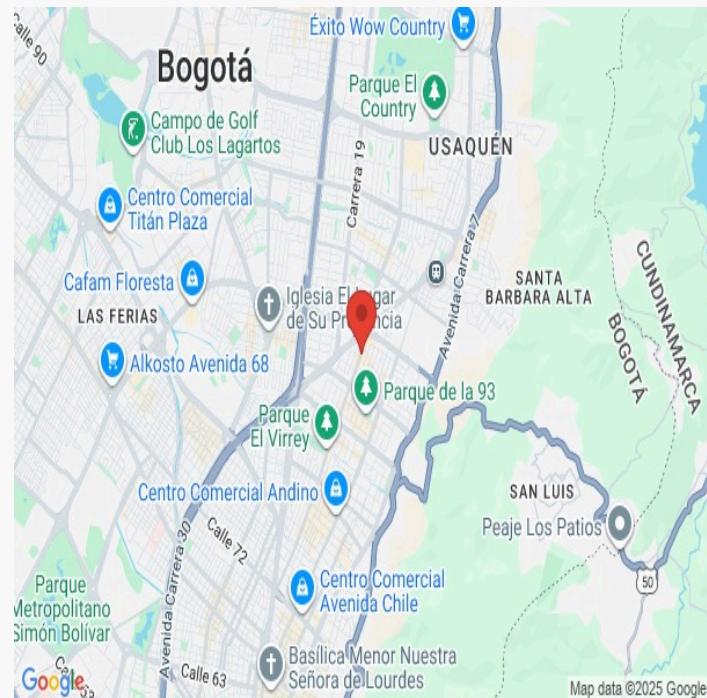
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación		Iluminación	
Observación	Oficina. Consta de: , Baño social: 2, Baño privado: 1, Oficina: 1				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Pisos con cerámica y paredes estucadas, con acabados en buen estado de conservación.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:**

KR 15 97 34 OF 502 EDIFICIO EL PIREO P.H. | CHICO NORTE II SECTOR | Bogotá D.C. | Cundinamarca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.682517  
GEOGRAFICAS : 4° 40' 57.0606''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -74.048889  
GEOGRAFICAS : 74° 2' 56.0004''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO EDIFICIO	5	\$990,000,000	0.93	\$920,700,000	1	\$		\$	\$6,483,802.82	314 4553626
2	MISMO EDIFICIO	4	\$370,000,000	0.93	\$344,100,000	1	\$		\$	\$7,454,506.07	314 4553626
3	CHICO NORTE	2	\$360,000,000	0.93	\$334,800,000	2	\$		\$	\$6,316,981.13	3182152607
4	CHICO NORTE	3	\$390,000,000	0.93	\$362,700,000	2	\$		\$	\$6,843,396.23	3182152607
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	142	142	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$7,132,183.10
2	29	46.16	46.16	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,454,506.07
3	32	57.24	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,316,981.13
4	38	53	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,843,396.23
29								PROMEDIO		\$6,936,766.63
								DESV. STANDAR		\$482,733.13
								COEF. VARIACION		6.96%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$7,419,499.76	<b>TOTAL</b>	\$280,902,260.98
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,454,033.50	<b>TOTAL</b>	\$244,349,708.43
VALOR TOTAL	\$262,625,998.62			

## Observaciones:

Se homologa la oferta 1, en acabados, ya que está en obra y la objeto de avalúo ya tiene acabados.

## Enlaces:

1.<https://houseofbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-dc9156091?shared=whatsapp>

2.<https://houseofbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-dc9156294?shared=whatsapp>

3.<https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-venta-en-chico-norte-el-ii-bogota-3176163>

4.<https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-venta-en-chico-norte-el-ii-bogota-2711746>

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	MISMO EDIFICIO	4	\$3,500,000	0.95	\$3,325,000	1	\$		\$	\$72,032.06
2	MISMO EDIFICIO	5	\$10,000,000	0.95	\$9,500,000	1	\$		\$	\$67,375.89
3	CHICO NORTE	2	\$3,091,000	0.95	\$2,936,450	2	\$		\$	\$68,289.53
	<b>Del inmueble</b>	<b>5</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	314 4553626	29	46.16	46.16	1	1	1	1	1	1	\$72,032.06
2	314 4553626	29	141	141	1	1	1	1	1	1	\$67,375.89
3	3142007942	21	43	43	1	1	1	1	1	1	\$68,289.53
	<b>29</b>										
										<b>PROMEDIO</b>	\$69,232.49
										<b>DESV. STANDAR</b>	\$2,467.16
										<b>COEF. VARIACION</b>	3.56%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$71,699.65	<b>TOTAL</b>	\$2,714,548.77
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$66,765.34	<b>TOTAL</b>	\$2,527,735.63
VALOR TOTAL	\$2,838,326.34			
Valor Adoptado M2:	74969	Tasa aplicada E.A:	11.73	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$2,838,326	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
				\$2,838,326
				Renta neta anual (R.N.A):
				\$34,059,916
				Valor capitalización:
				\$290,365,866

Observaciones:

No deja pegar el enlace de la última oferta

<https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-o-venta-en-chico-norte-bogota-3294949?q=chico%20norte>1-<https://houseofbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-de/91562249/shared-whatsapp>2-<https://houseofbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-de/91560912/shared-whatsapp>3-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-ot-jl-bogota-3092121>

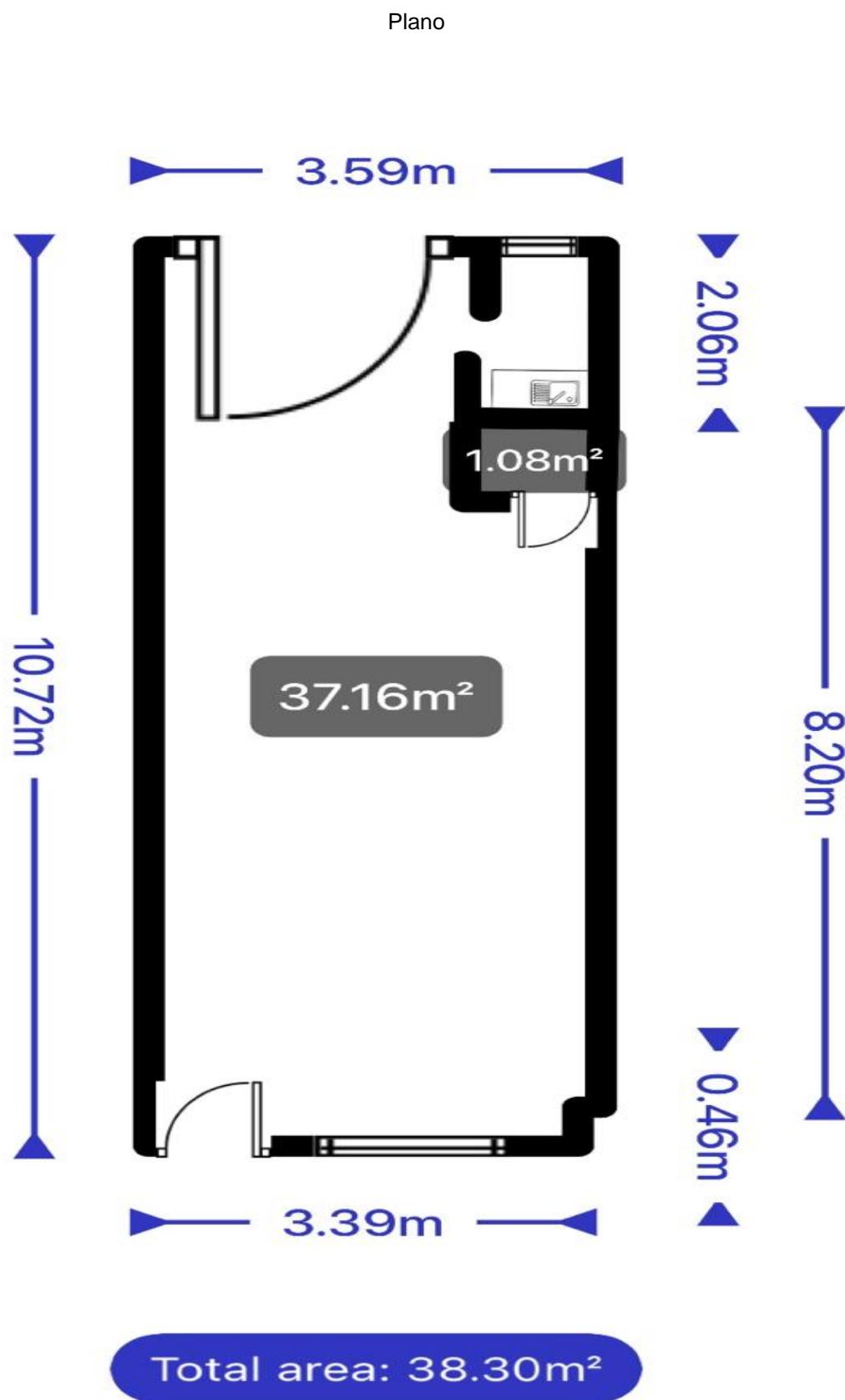


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2

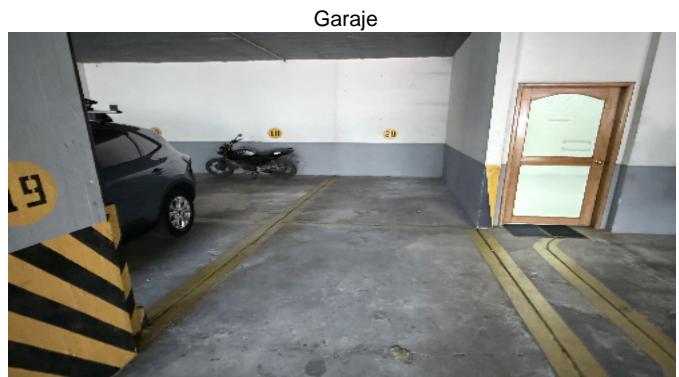
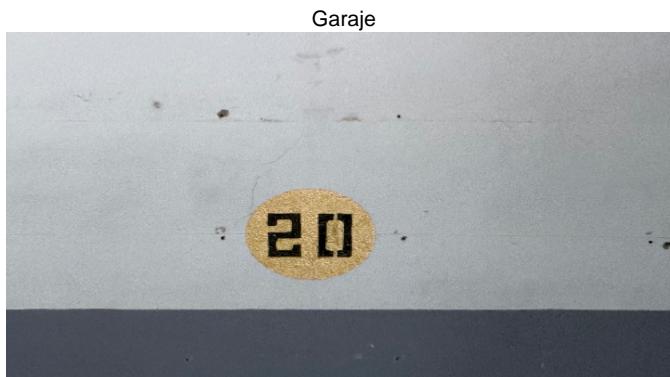


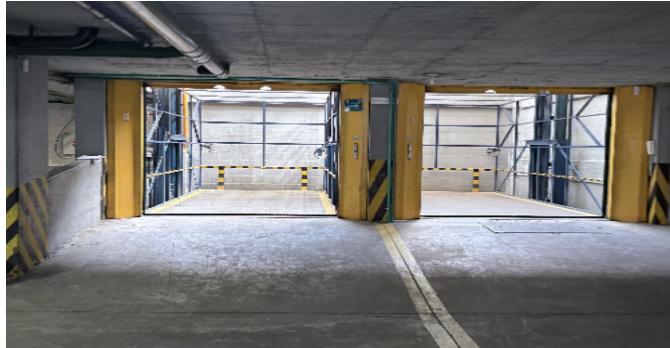
Garaje



Garaje







OFERTA



OFERTA



OFERTA



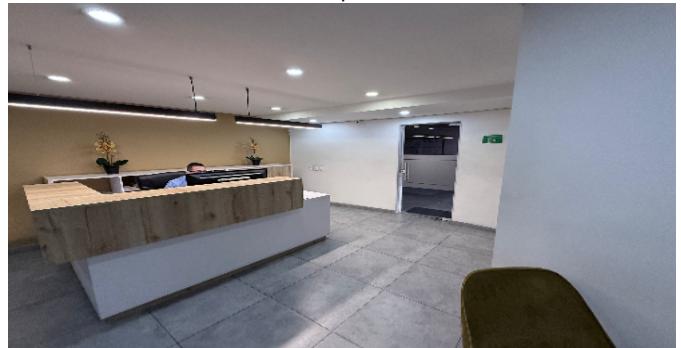
OFERTA



OFERTA



recepción



OFERTA ZONA



OFERTA



OFERTA



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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LR\_DAC\_901364337-7**



PIN de Validación: b5601ac4



<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) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra ~~Activo~~ y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Feb 2025

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b6600ac4



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



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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34

Teléfono: 3003749708

Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avaluos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con la 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

b6600ac4

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 once (11) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693**

**Nro Matrícula: 50C-1438455**

Página 1 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTÁ ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTÁ D.C. MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. VEREDA: BOGOTÁ D. C.

FECHA APERTURA: 22-08-1996 RADICACIÓN: 1996-72684 CON: ESCRITURA DE: 05-08-1996

CÓDIGO CATASTRAL: AAA0092TDRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 4297 de fecha 05-08-96 en NOTARIA 37 de SANTAFE OFICINA 502 con área de 37.86 M<sup>2</sup> con coeficiente de 2.31% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

**ÁREA Y COEFICIENTE**

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACIÓN:**

PLANETA CONSTRUCTORES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A BANCO SUPERIOR POR ESCRITURA 2443 DE 23-03-94 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA A JAIME FERRO BOHORQUEZ Y CIA. S EN C., ROBAYO FERRO Y CIA S EN C. POR ESCRITURA 3543 DE 7-06-93 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500842278. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 3056 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ REGISTRADA EL 9-06-88. OTRA PARTE ADQUIRIO BANCO SUPERIOR POR COMPRA A NOE DE JESUS CARDONA POR ESCRITURA 2545 DE 7-06-93 NOTARIA 28 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SAAVEDRA ISAZA S. EN C. POR ESCRITURA 5637 DE 2-10-87 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA POR ESCRITURA 2035 DE 26-4-85 NOTARIA 7 DE BOGOTÁ. DINERS CLUB DE COLOMBIA S.A. (SIC) ADQUIRIO POR COMPRA A CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI POR ESCRITURA 8455 DE 30-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE PEREZ MARBEL Y CIA S EN C. POR ESCRITURA 578 DE 22-4-87 NOTARIA 17 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RADIO CADENA NACIONAL S.A. POR ESCRITURA 532 DE 11-4-87 NOTARIA 17 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 481 DE 15-3-86 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA S.A. POR COMPRA A EXPERTOS PROFESIONALES ASOCIADOS LTDA. POR ESCRITURA 7854 DE 11-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500842281. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LEYDA CARDONA POR ESCRITURA 1155 DE 26-04-90 NOTARIA 10 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 467 DE 17-02-88 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA S.A. POR COMPRA A JACINTO RICARDO RODRIGUEZ POR ESCRITURA 7853 DE 11-12-92 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500842282. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 672 DE 11-04-86 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A CARLOS FELIPE LOZANO POR ESCRITURA 4034 DE 12-11-92 NOTARIA 13 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500842283. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO LOZANO POR ESCRITURA 947 DE 14-03-90 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA POR ESCRITURA 4380 DEL 05-10-90 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A BEATRIZ MELO DE CAMACHO Y JESUS ENRIQUE CAMACHO POR ESCRITURA 7862 DE 11-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 6700 DE 14-12-85 NOTARIA 7 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI POR ESCRITURA 8455 DE 30-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ, REGISTRADA AL FOLIO 0500842285. ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE PEREZ MARBEL Y CIA S. EN C. POR ESCRITURA 578 DE 22-04-87 NOTARIA 17 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A RADIO CADENA NACIONAL S.A. POR ESCRITURA 532 DE 11-04-87 NOTARIA 17 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 481 DEL 15-03-86 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A VILMA ESPERANZA PINILLA POR ESCRITURA 7885 DE 11-12-92 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 0500842286. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 302 DE 24-02-86 NOTARIA 25 DE BTA.. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A PABLO EMILIO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693**

**Nro Matrícula: 50C-1438455**

Página 2 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

PIZA POR ESCRITURA 7857 DE 11-12-92 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BTA., REGISTRADA AL FOLIO 0500842287. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 1485 DE 18-04-90 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA POR COMPRA A JAIME SANTOS SALGADO Y CIA. LTDA. POR ESCRITURA 8378 DE 28-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 0500842288. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME NARANJO URIBE POR ESCRITURA 2619 DE 07-06-89 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A CASTELLANOS Y QUINTANA LTDA. POR ESCRITURA 980 DE 22-03-88 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 2889 DE 06-06-89 NOTARIA 7A. DE BOGOTÁ OTRA PARTE ADQUIRIO BANCO SUPERIOR POR COMPRA A JAIME FERRO BOHORQUEZ Y CIA. LTDA. Y ROBAYO FERRO Y CIA. S. EN C. POR ESCRITURA 3542 DE 07-06-93 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BTA., REGISTRADA AL FOLIO 0500842289/90 ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 3057 DE 06-10-87 NOTARIA 25 DE BTA., OTRA PARTE ADQUIRIO BANCO SUPERIOR [POR COMPRA A JAIME ALFONSO FERRO POR ESCRITURA 3544 DE 07-06-93 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 842291. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JESÚS A. Y LUIS EDUARDO MANTILLA POR ESCRITURA 6794 DE 13-10-92 NOTARIA 2A. DE BTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA., POR ESCRITURA 3113 DE 14-07-85 NOTARIA 7A. DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 8458 DE 30-12-92 NOTARIA 18 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 0500842292. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA POR COMPRA A DENISE ADRIANA ROMANO POR ESCRITURA 7852 DE 11-12-92 NOTARIA 28 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 0500842293. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 5090 DE 24-09-85 NOTARIA 7A. DE BTA. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 8457 DE 30-12-92 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 0500842294. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR ESCRITURA 8378 DE 28-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTÁ REGISTRADA AL FOLIO 0500842295. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME NARANJO URIBE POR ESCRITURA 2619 DE 07-06-89 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CASTELLS Y QUINTANA LTDA. POR ESCRITURA 981 DE 22-03-88 NOTARIA 25 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 707 DE 17-04-86 NOTARIA 25 DE BTA. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 84563 DE 30-12-92 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 0500842296. ESTA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A JORGE EDUARDO ORTEGA Y MERCEDES DE ORTEGA POR ESCRITURA 7856 DE 11-12-92 NOTARIA 18 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 0500842297. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 988 DE 04-03-85 NOTARIA 7A. DE BOGOTÁ. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 8459 DE 30-12-92 NOTARIA 18 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 0500842298. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A LUIS EDUARDO HERRERA POR ESCRITURA 241 DE 22-01-93 NOTARIA 18 DE SANTAFE DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 0500842299. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A OLGA TRILLOS, MARÍA HELENA CAMPOS Y MIRYAM JANNETH CAMPOS POR ESCRITURA 1201 DE 14-05-87 NOTARIA 25 DE BTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 2094 DE 02-05-85 NOTARIA 7A. DE BOGOTÁ. INVERSIONES QUIRA LTDA : ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y OTROS A LA FUNDACIÓN SANTA HELENA, ANTES FUNDACIÓN GABRIEL ECHEVERRÍA, SEGUN ESCRITURA 2697 DE 15-06-85 NOTARIA 4. BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIO ASÍ: PARTE POR COMPRA A GABRIEL BECERRA P, SEGUN ESCRITURA 1870 DE 24-04-78 NOTARIA 4.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693

Nro Matrícula: 50C-1438455

Pagina 3 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 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

BOGOTA ESTE HUBO POR COMPRA A ROBERTO EMILIO, Y HELENA GAMBA HUEDANETA , SEGUN ESCRITURA 802 DE 05-03-70 NOTARIA 8. BOGOTA ESTOSNAQUIERON ASI: HELANA GAMBA POR ADJUDICACION DE UNA TERCERA PARTE EN EL JUICIO DE SUCESION DE JORGE KOPEL HOLGUIN SEGUN SENTENCIA DE 0X08-DE 1.948. JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA EMILIO Y ROBERTO GAMBA HURDANETA HABIAN ADQUIRIDO LAS DOS TERCERAS PARTES POR COMPRA DE DERECHOS A JORGE KOPEL SEGUN ESCRITURA 2156 DE 26-08-42 NOTARIA 2. BOGOTA . JORGE KOPEL HABIA ADQUIRIDO LA TATALIDAD DEL PREDIO POR COMPRA A ISABEL HURDANETA DE GAMBA POR ESCRITURA 359 DE 15-02-41 NOTARIA 5. BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 050094203. OTRA PARTE LA HUBO FUNDACION SANTA HELENA POR COMPRA A MARIA LUISA RUEDA DE MERTINEZ POR ESCRITURA 2000 DE 07-05-65 NOTARIA 6. BOGOTA. REGISTRADA AL FOLIO 135598 . OTRA PARTE POR COMPRA A CARLOS EDUARDO POSADA URIBE SEGUN ESCRITURA 3608 DE18-07-68 NOTARIA 6. MEDELLIN ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN EL REMATE A GLORIA MANOTA WILL , LEONOR MANOTA DE PE/ARANDA Y HELENA MANOTA DE POSADA SEGUN SENTENCIA 05-0X-67 JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL , REGISTRADA AL FOLIO 476426 . OTRA PARTE HUBO INVERSIONES QUIRA POR COMPRA A CONSTRUCCIONES PROMIN Y CIA S C A , SEGUN ESCRITURA DE 02-07-85 NOTARIA 4. BOGOTA, ESTA SOCIEDAD HUBO POR COMPRA A DISTRIBUIDORA AZULEJOS CORONA LTDA SEGUN ESCRITURA 6304 DE 13-11-70 NOTARIA 1. BOGOTA ESTA HUBO POR APORTE DE FELIPE ECHAVARRIA , LOLITA OBREGON DE ECHAVARRIA, ALICIA ECHAVARRIA DE GARCES , HELENA HOLASAGA DE ECHAVARRIA , ELKLIN ECHAVARRIA Y NORMA ECHAVARRIA , SEGUN ESCRITURA 6069 DE 17-12-52 NOTARIA 4. BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500476427 . QUE POR ESCRITURA 2211 DE 01-10-86 SE HIZO EL EMGLOBE A NOMBRE DE INVERSIONES QUIRA LTDA.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 15 97 34 OF 502 (DIRECCION CATASTRAL)

2) AK 15 97 34 OF 502 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 97-40 EDIFICIO EL PIREO P.H. OFICINA 502

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 103996

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-02-1995 Radicación: 10971

VALOR ACTO: \$0

## ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PLANETA CONSTRUCTORES LTDA

x

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-08-1996 Radicación: 1996-72684

Doc: ESCRITURA 4297 del 05/08/1996 NOTARIA 37 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693**

**Nro Matrícula: 50C-1438455**

Página 4 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: PLANETA CONSTRUCTORES LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-10-1996 Radicación: 1996-98543**

Doc: ESCRITURA 5715 del 15-10-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$59,732,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

**DE: PLANETA CONSTRUCTORES LTDA**

**NIT# 8002024636**

**A: BANDA ROMERO PEDRO NEL**

**CC# 883681 X**

**A: FERNANDEZ DE BANDA GLORIA**

**CC# 41637712 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-10-1996 Radicación: 1996-98543**

Doc: ESCRITURA 5715 del 15-10-1996 NOTARIA 37 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ( PARA EFECTOS FISCALES (\$35.444.000.00)

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

**DE: BANDA ROMERO PEDRO NEL**

**CC# 883681 X**

**DE: FERNANDEZ DE BANDA GLORIA**

**CC# 41637712 X**

**A: BANCO GRANAHORRAR**

**NIT# 860034133**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-1997 Radicación: 1997-80805**

Doc: ESCRITURA 4127 del 13-08-1997 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$765,567,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO DE ESTE Y OTROS

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

**DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

**A: PLANETA CONSTRUCTORES LTDA**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-12-1998 Radicación: 1998-112816**

Doc: ESCRITURA 6008 del 01-12-1998 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA DC

VALOR ACTO: \$35,444,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

**DE: BANCO GRANAHORRAR O GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.**

**NIT# 8600341338**

**A: BANDA ROMERO PEDRO NEL**

**CC# 883681 X**

**A: FERNANDEZ DE BANDA GLORIA**

**CC# 41637712 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693**

**Nro Matrícula: 50C-1438455**

Página 5 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 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 007** Fecha: 17-11-1999 Radicación: 1999-88362

Doc: ESCRITURA 1887 del 03-09-1999 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS REFORMA Y ADICION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE CAMBIAR EL NOMBRE DEL EDIFICIO EL CUAL SE DENOMINARA EDIFICIO CONFECOOP.SE CORRIGEN LINDEROS EN ALGUNAS UNIDADES PRIVADAS SE MODIFICAN BIENES DE USO EXCLUSIVO DEL LOCAL1

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

**A: CONVIVIR LTDA.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-06-2004 Radicación: 2004-51764

Doc: ESCRITURA 2220 del 01-04-2004 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO A LOS PRECEPTOS DE LA LEY 675 DE 03-08-2001 . \*

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

**A: EDIFICIO CONFECOOP -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-09-2005 Radicación: 2005-85711

Doc: ESCRITURA 1588 del 18-08-2005 NOTARIA 10 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BANDA ROMERO PEDRO NEL

CC# 883681

DE: FERNANDEZ DE BANDA GLORIA

CC# 41637712

**A: ORATECH LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-09-2009 Radicación: 2009-88349

Doc: ESCRITURA 1432 del 19-08-2009 NOTARIA 10 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ORATECH LTDA.

NIT# 8050231323

**A: FONSECA ARENAS SANDRA STELLA**

CC# 51882283 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 11-10-2010 Radicación: 2010-100936

Doc: ESCRITURA 9293 del 06-10-2010 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$127,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: FONSECA ARENAS SANDRA STELLA

CC# 51882283



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693**

**Nro Matrícula: 50C-1438455**

Página 6 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 AM

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

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

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

**NIT# 8600592943 X**

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-2237**

Doc: ESCRITURA 18197 del 18-12-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$188,290,000

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

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

**DE: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO NIT# 8600592943**

**A: PELAEZ OSPINA ENITH TATIANA CC# 32354749 X**

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-11-2017 Radicación: 2017-88783**

Doc: ESCRITURA 3622 del 26-10-2017 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A MODIFICAR E INTEGRAR EN UN SOLO TEXTO AJUSTADO A LA LEY 675 DE 2001 EL R.P.H

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

**A: EDIFICIO CONFECOOP -PROPIEDAD HORIZONTAL-.**

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-12-2017 Radicación: 2017-95516**

Doc: ESCRITURA 2823 del 22-11-2017 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTÁ D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: PELAEZ OSPINA ENITH TATIANA CC# 32354749 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 23-03-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-6075 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693**

**Nro Matrícula: 50C-1438455**

Página 7 TURNO: 2025-555204

Impreso el 28 de Julio de 2025 a las 10:44:11 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: 2025-555204      FECHA: 28-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO SNR

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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