



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
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. COMPA/IA 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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
TOTALES					100%	\$262,625,999

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

	Terreno	Construcción	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

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

General: Al inmueble se llega así: Inmueble ubicado sobre la carrera 15 **Distribución del inmueble:** Oficina que cuenta con baño privado y el edificio cuenta con baños sociales, ascensor, sala de juntas y escaleras comunales. **Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. **Jurídica: NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación Nro. 14
Garaje: Parqueadero común de uso exclusivo, garajes 19 y 20. Información dada en visita.
Entorno: Vías en muy buen estado, pavimentadas con concreto flexible.
Propiedad horizontal: 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
Dependencia: Oficina. Consta de: , Baño social: 2, Baño privado: 1, Oficina: 1
Acabados: Pisos con cerámica y paredes estucadas, con acabados en buen estado de conservación.

Código	LR_DAC_901364337-7	Propósito	0	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	Plezati SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	901364337-7	Teléfono	3217684850
Email	direccionjuridica@scalaingenieros.com.co				
Nombre/razón social	PLEZATI SAS				
Nit/CC	901364337-7				
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 15 97 34 OF 502 EDIFICIO EL PIREO P.H.				
Conjunto	EDIFICIO EL PIREO P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	CHICO NORTE II SECTOR	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: Inmueble ubicado sobre la carrera 15</p> <p>Distribución del inmueble: Oficina que cuenta con baño privado y el edificio cuenta con baños sociales, ascensor, sala de juntas y escaleras comunales.</p> <p>Características adicionales: 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 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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41.28</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>37.86</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	41.28	AREA PRIVADA	M2	37.86	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>258.452.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	258.452.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	41.28																		
AREA PRIVADA	M2	37.86																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	258.452.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>38.30</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.30	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>37.86</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.86			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.30																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DE 2021																			

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaría	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 05002	OF 502
Observación	NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación Nro. 14				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	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			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI
CARACTERISTICAS				

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

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

vigilancia					
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	1
#Sotanos	1				
Observación	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	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia 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.				

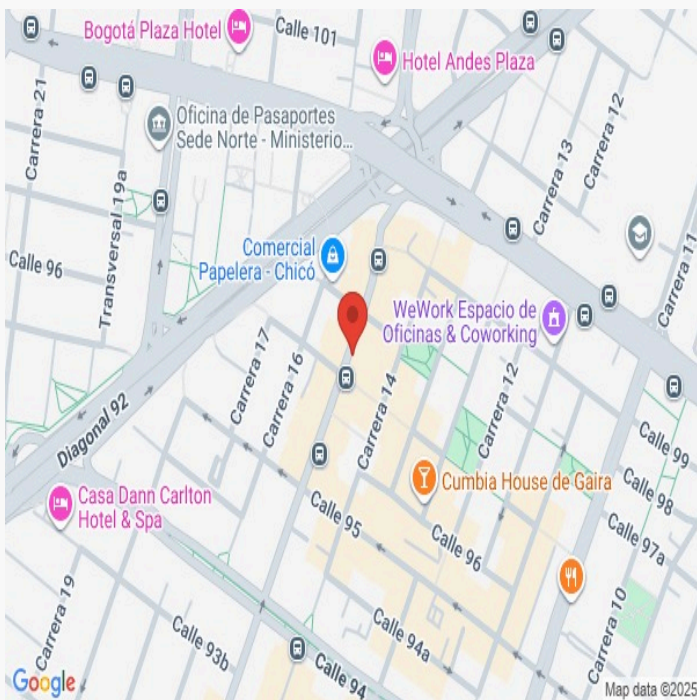
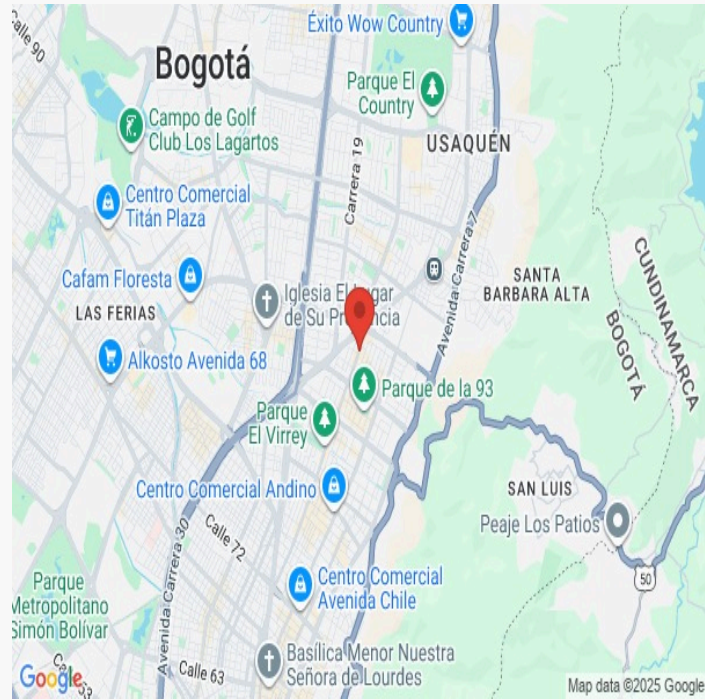
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	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
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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	POR Mt2	\$7,419,499.76	TOTAL	\$280,902,260.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,454,033.50	TOTAL	\$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-dc/9156294?shared=whatsapp 2- https://houseofbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-dc/9156294?shared=whatsapp 3- https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-venta-en-chico-norte-et-il-bogota-3176163 4- https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-venta-en-chico-norte-et-il-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
Del inmueble		5		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
29											
										PROMEDIO	\$69,232.49
										DESV. STANDAR	\$2,467.16
										COEF. VARIACION	3.56%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$71,699.65		TOTAL		\$2,714,548.77	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$66,765.34		TOTAL		\$2,527,735.63	
VALOR TOTAL		\$2,838,326.34							
Valor Adoptado M2:	74969	Tasa aplicada E.A:	11.73	Tasa aplicada M.V:	0.98%	Deducciones:		ÁreaPredio:	37.86
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/inmuelle/oficina-en-arriendo-o-venta-en-chico-norte-bogota-3294949?q=chico%20norte>

1-<https://housedbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-dc/9156294?shared=whatsapp> 2-<https://housedbrokersco.com/oficina-venta-chico-bogota-dc/9156091?shared=whatsapp> 3-<https://www.ciencuadras.com/inmuelle/oficina-en-arriendo-en-chico-norte-et-il-bogota-3092121>

Plano

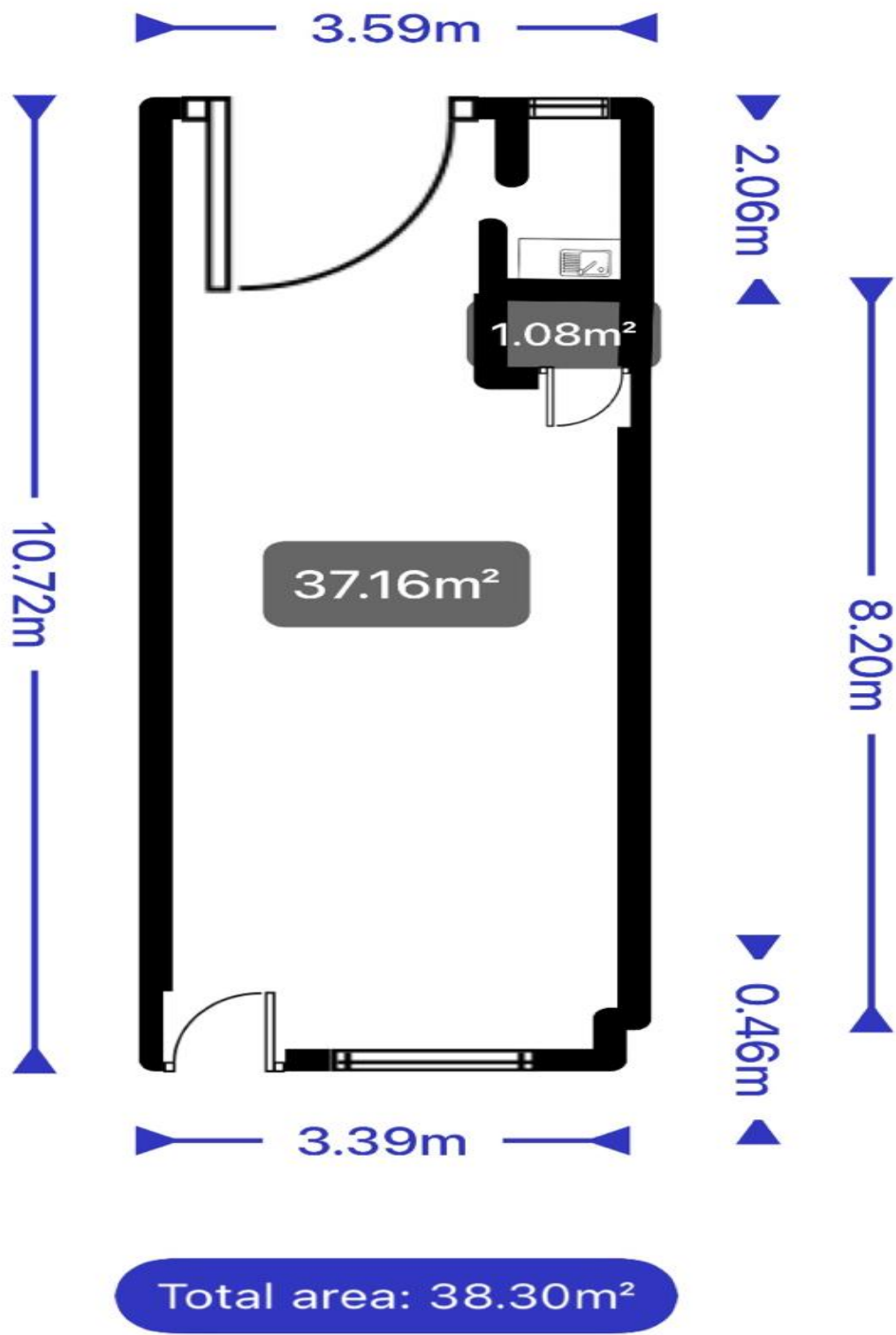


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



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



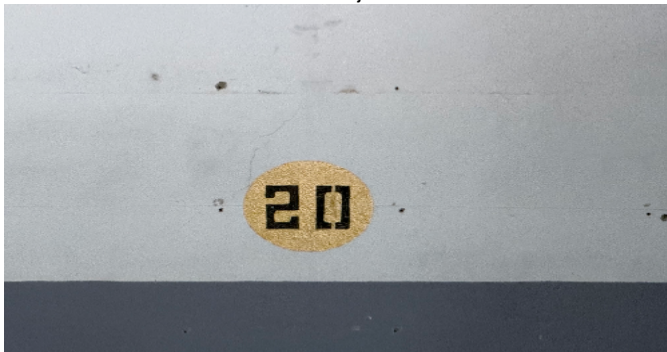
Garaje



Garaje



Garaje



Garaje



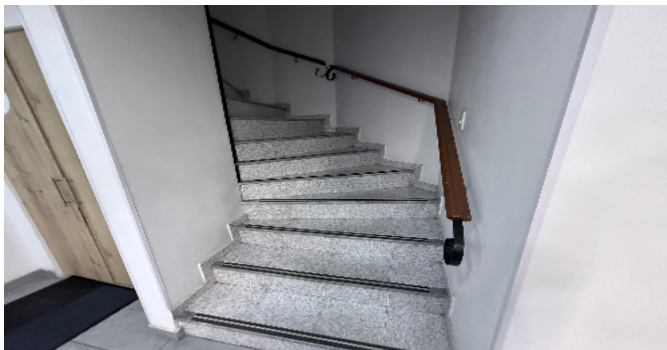
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



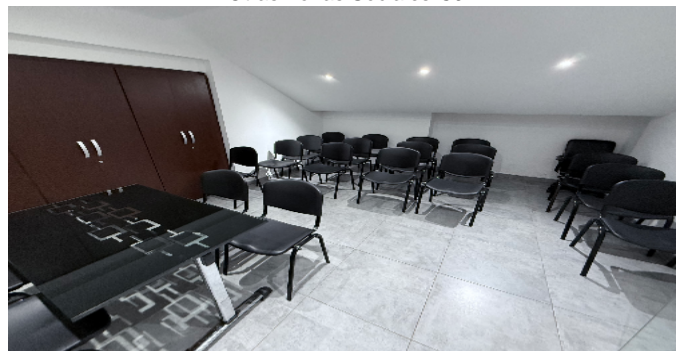
Escalera común - CJ



Bicicletero-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





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 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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LR_DAC_901364337-7



PIN de Validación: b6600a04

**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 avaluador AVAL-1125758225.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos**Alcance**

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2025Régimen
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 2025Régimen
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 2025Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6600ac4



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 Avalúos 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 VENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO VENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación de 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 reporte 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693

Nro Matrícula: 50C-1438455

Pagina 1 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

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

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

CODIGO CATASTRAL: AAA0092TDRJCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 4297 de fecha 05-08-96 en NOTARIA 37 de SANTAFE OFICINA 502 con area de 37.86 M2 con coeficiente de 2.31% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PLANETA CONSTRUCTORES LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A BANCO SUPERIOR POR ESCRITURA 2443 DE 23-03-94 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA. 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 BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500842278.ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA.POR ESCRITURA 3056 NOTARIA 25 DE BOGOTA 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 BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SAAVEDRA ISAZA S. EN C.POR ESCRITURA 5637 DE 2-10-87 NOTARIA 4 DE BOGOTA.ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA POR ESCRITURA 2035 DE 26-4-85 NOTARIA 7 DE BOGOTA.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 BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR DACION EN PAGO DE PEREZ MARBEL Y CIA S EN C. POR ESCRITURA 578 DE 22-4-87 NOTARIA 17 DE BOGOTA.ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A RADIO CADENA NACIONA S.A. POR ESCRITURA 532 DE 11-4-87 NOTARIA 17 DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 481 DE 15-3-86 NOTARIA 25 DE BOGOTA.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 BOGOTA,REGISTRADA AL FOLIO 0500842281.ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LEYDA CARDONA POR ESCRITURA 1155 DE 26-04-90 NOTARIA 10 DE BOGOTA.ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 467 DE 17-02-88 NOTARIA 25 DE BOGOTA.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 BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500842282.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 672 DE 11-04-86 NOTARIA 25 DE BOGOTA.OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR COMPRA A CARLOS FELIPE LOZANO POR ESCRITURA 4034 DE 12-11-92 NOTARIA 13 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500842283. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A EDUARDO LOZANO POR ESCRITURA 947 DE 14-03-90 NOTARIA 25 DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA POR ESCRITURA 4380 DEL 05-10-90 NOTARIA 25 DE BOGOTA.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 BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA.POR ESCRITURA 6700 DE 14-12-85 NOTARIA 7 DE BOGOTA. 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 BOGOTA, 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 BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A RADIO CADENA NACIONAL S.A.POR ESCRITURA 532 DE 11-04-87 NOTARIA 17 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA.POR ESCRITURA 481 DEL 15-03-86 NOTARIA 25 DE BOGOTA.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 BOGOTA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693

Nro Matrícula: 50C-1438455

Pagina 2 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

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 BOGOTA. 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 BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500842288. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME NARANJO URIBE POR ESCRITURA 2619 DE 07-06-89 NOTARIA 25 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A CASTELLANOS Y QUINTANA LTDA. POR ESCRITURA 980 DE 22-03-88 NOTARIA 25 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES QUIRA LTDA. POR ESCRITURA 2889 DE 06-06-89 NOTARIA 7A. DE BOGOTA 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 BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 842291. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JESUS 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 BOGOTA. 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 BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500842294. OTRA PARTE ADQUIRIO DINERS CLUB DE COLOMBIA LTDA. POR ESCRITURA 8378 DE 28-12-92 NOTARIA 18 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 0500842295. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A JAIME NARANJO URIBE POR ESCRITURA 2619 DE 07-06-89 NOTARIA 25 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CASTELLS Y QUINTANA LTDA. POR ESCRITURA 981 DE 22-03-88 NOTARIA 25 DE BOGOTA. 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 BOGOTA. 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, MARIA 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 BOGOTA. INVERSIONES QUIRA LTDA : ADQUIRIO POR COMPRA DE ESTE Y OTROS A LA FUNDACION SANTA HELENA , ANTES FUNDACION GABRIEL ECHEVERIA , SEGUN ESCRITURA 2697 DE 15-06-85 NOTARIA 4. BOGOTA . ESTA ADQUIRIO ASI: 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 ESTOSNADQUIRIERON 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 DE 18-07-68 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 APOORTE 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

Doc: ESCRITURA 177 del 16-01-1995 NOTARIA 37 de BOGOTA

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: 13-08-1996 Radicación: 1996-72684

Doc: ESCRITURA 4297 del 05-08-1996 NOTARIA 37 de SANTAFAE

VALOR ACTO: \$



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 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 SANTAFA

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 SANTAFA

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 SANTAFA 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 SANTAFA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693

Nro Matrícula: 50C-1438455

Pagina 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 SANTA FE 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 LOCAL 1

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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693

Nro Matrícula: 50C-1438455

Pagina 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 BOGOTA 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 BOGOTA 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 BOGOTA 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 PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507289090118450693

Nro Matrícula: 50C-1438455

Pagina 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

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública