



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Comercial

Urbano



AVALUO: LR-BM-NIIF-020

Fecha del avalúo	19/11/2021
Fecha de visita	17/11/2021
Dirigido a	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.
Dirección	TV 44 50B 14 SUR
Barrio	FATIMA
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	BANCO DE LAS MICROFINANZAS BANCAMIA S.A.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFICINA 601 CALLE 147 # 17-78 EDIF. SOKO 147; TEL: 6012067218 - 6019242409
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 19/11/2021

Señor(es):

BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.

Avalúo solicitado por: BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.

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 **BANCO DE LAS MICROFINANZAS BANCAMIA S.A.** ubicado en la TV 44 50B 14 SUR FATIMA, de la ciudad de Bogotá D.C..

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$475,687,035.00 pesos m/cte (Cuatrocientos setenta y cinco millones seiscientos ochenta y siete mil treinta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFICINA 601 CALLE 147 # 17-78 EDIF. SOKO 147; TEL: 6012067218 - 6019242409

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR RAZONABLE (FAIR VALUE)

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	100	M2	\$2,428,303.35	51.05%	\$242,830,335.00
Area Construida	PISO 1	75	M2	\$1,242,378.00	19.59%	\$93,178,350.00
Area Construida	PISO 2	75	M2	\$1,242,378.00	19.59%	\$93,178,350.00
Area Construida	PISO 3	75	M2	\$620,000.00	9.78%	\$46,500,000.00
TOTALES					100%	\$475,687,035.00

Valor en letras

Cuatrocientos setenta y cinco millones seiscientos ochenta y siete mil treinta y cinco Pesos Colombianos

VALOR RAZONABLE(FAIR VALUE)	COP \$	475,687,035.00
VALOR TERRENO	COP \$	242,830,335.00
VALOR CONSTRUCCIÓN	COP \$	232,856,700.00
VALOR RESIDUAL CONSTRUCCIÓN	COP \$	69,132,474.00
VALOR ASEGUARABLE	COP \$	232,856,700.00

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-30050594
C.C.: 30050594

ING. JENNIFER LORENA DELGADO VEGA
RAA Nro: AVAL-1032479540
CC.: 1032479540
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	287.8531
Integral	4,756,870	2,114,165	Valor del avalúo en UVR	1,652,534.00
Proporcional	242,830,335	232,856,700	Valor asegurable	232,856,700
% valor proporcional	51.048340007	48.951659993	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde a una edificación destinada a uso comercial donde se ubican oficinas de BANCAMIA en el barrio Catastral FATIMA de la ciudad de Bogotá. El inmueble cuenta con 3 pisos distribuidos de la siguiente manera: PISO 1: oficinas de atención al cliente, área de cajas, hall de clientes, escaleras. PISO2: oficinas operativas, gerencia, cafetería- cocina. PISO 3: Zona de Archivo y depósito. Cuenta con los servicios de energía y acueducto con contadores instalados. NOTA ÁREA: Cuenta con un área de terreno de 100 M2 acorde a la documentación suministrada y cuenta con un área construida de 280.43 M2 medida en visita. OBSERVACIÓN LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno registrada en documentos. Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 280.43 m², válidos por norma: 225 m², existe una diferencia de 55.43 m² los cuales corresponden a \$54.606.960.</p>			

NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE

Según la NIIF 13, valor razonables es el precio que sería recibido por vende un activo o pagado por trasferir un pasivo en una transaccion ordenada entre participantes de mercado en la fechas de la medición. La base del valor Razonable es el valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del valor Razonable de un activo especializado puede hacerse con un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

JERARQUIA PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en Enfoque de Mercado, Enfoque de ingresos y Enfoque del costo.

Enfoque de Mercado: Tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica. Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals o Appraising machinery and Technical Assets. 2º ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566

Enfoque de Ingreso: El valor razonable se podrá estimar a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos que genera el activo. El ingreso considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis. Para aquellos bienes que fueron posibles encontrar comparables de renta, los flujos proyectados se estimarán proyectando arriendos o ingresos proyectados. El valor razonable de una propiedad de inversión refleja el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales. (Nic 40 Art. 43).

Enfoque de Costos: Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. IBID, página 560.

Valor Residual: es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. El valor residual, valor de salvamento o "valor de rescate" de un activo es una parte de su costo que no se deprecia, porque es el precio "que se recibiría en la actualidad si el activo estuviera en la edad y condiciones que se esperan al final de su vida útil" (NIC 16, párrafo 6).

Se utiliza en construcciones de cualquier tipo. Es el valor del inmueble al fin de su vida útil. Es determinado es como un % del VA. En esta valorización se estimó considerando la utilidad esperada de la venta de los materiales de demolición al final de la vida útil de cada edificación y la posible utilizacion de la estructura.

Costo de Reposición a Nuevo: monto que habría que invertir en un bien nuevo de similares características del que se posee. Este método de valoración está basado en el principio del costo que ha tenido para la construcción de cada uno de los activos inmuebles, tomando en cuenta materialidad y calidad constructiva. Los valores son respaldados con base de datos interna.

Valor depreciable: es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

Vida Útil: es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.

EL VALOR RAZONABLE PRIORIZA SU MEDICION EN TRES NIVELES JERARQUICOS:

NIVEL 1: Precios cotizados sin ajustar. Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

Nivel 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

Enfoque de valuación utilizado	NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE - Exigencia de la NIC 16 Propiedades Planta y Equipo
	Para el valor del lote se utiliza el método comparativo.
	Para el valor de la construcción se utiliza el Método de Costos.
	Se utiliza jerarquía nivel 2.

VALOR RAZONABLE

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
AREA DE TERRENO	TERRENO	100	M2	\$2,428,303.35	\$242,830,335.00	49.92
AREA CONSTRUIDA	PISO 1	75	M2	\$1,245,250.00	\$93,393,750.00	19.20
AREA CONSTRUIDA	PISO 2	75	M2	\$1,245,250.00	\$93,393,750.00	19.20
AREA CONSTRUIDA	PISO 3	75	M2	\$757,735.00	\$56,830,125.00	11.68
Total					\$486,447,960.00	100%
Valor en letras		Cuatrocientos ochenta y seis millones cuatrocientos cuarenta y siete mil novecientos sesenta pesos colombianos				

VALOR RESIDUAL CONSTRUCCION

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

MEMORIA DE CALCULO - PROCEDIMIENTO ESTATICO

METODO DE COSTOS

VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		150,00
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.080.000,00	60%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 180.000,00	10%
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.260.000,00	70%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ 270.000,00	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 270.000,00	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR TOTAL	\$ 40.500.000,00	
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.800.000,00	100%
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 270.000.000,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 270.000.000,00	\$ 1.800.000,00

CALCULO DEL VALOR RESIDUAL CONSTRUCCION

Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. El valor residual, valor de salvamento o "valor de rescate" de un activo es una parte de su costo que no se depreció, porque es el precio "que se recibiría en la actualidad si el activo estuviera en la edad y condiciones que se esperan al final de su vida útil" (NIC 18, párrafo 6).

COSTO DIRECTO MTS2	\$ 1.080.000,00
COSTO DE LA ESTRUCTURA MTS2	\$ 356.400,00
COSTO RESIDUAL	\$ 53.460.000,00



LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

MEMORIA DE CALCULO - PROCEDIMIENTO ESTATICO

METODO DE COSTOS

VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		75,00
COSTOS DIRECTOS	\$ 696.554,40	60%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 116.092,40	10%
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 580.462,00	70%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ 174.138,60	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 174.138,60	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR TOTAL	\$ 13.060.395,00	
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.160.924,00	100%
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 87.069.300,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 87.069.300,00	\$ 1.160.924,00

CALCULO DEL VALOR RESIDUAL CONSTRUCCION

Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones

COSTO DIRECTO MTS2	\$ 696.554,40
COSTO DE LA ESTRUCTURA MTS2	\$ 208.966,32
COSTO RESIDUAL	\$ 15.672.474,00

COSTO RESIDUAL TOTAL	\$ 69.132.474,00
-----------------------------	-------------------------

GENERAL

Código	LR-BM-NIIF-020	Propósito	NIIF-FAIR VALUE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900215071-1	Teléfono	-
Email					
Solicitante	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900215071-1	Teléfono	-
Email					
Propietario	BANCO DE LAS MICROFINANZAS BANCAMIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9002150711	Teléfono	-
Email					
Dirección	TV 44 50B 14 SUR				
Conjunto	N/A				
Ocupante	Propietario	Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca
Sector	Urbano	Barrio	FATIMA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde a una edificación destinada a uso comercial donde se ubican oficinas de BANCAMIA en el barrio Catastral FATIMA de la ciudad de Bogotá. El inmueble cuenta con 3 pisos distribuidos de la siguiente manera: PISO 1: oficinas de atención al cliente, área de cajas, hall de clientes, escaleras. PISO2: oficinas operativas, gerencia, cafetería- cocina. PISO 3: Zona de Archivo y depósito. Cuenta con los servicios de energía y acueducto con contadores instalados. NOTA: Cuenta con un área de terreno de 100 M2 acorde a la documentación suministrada y cuenta con un área construida de 280.43 M2 medida en visita.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</p> <p>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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100	AREA DE TERRENO	M2	100
			AREA CONSTRUIDA	M2	270.09
			AVALUO CATASTRAL 2021	PESOS	375.652.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	100	AREA DE TERRENO	M2	100
AREA PISO 1	M2	100	AREA PISO 1	M2	75
AREA PISO 2	M2	80.43	AREA PISO 2	M2	75
AREA PISO 3	M2	100	AREA PISO 3	M2	75

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.75	75			
Indice construcción	2.25	225			

Forma Geometrica	Regular	Frente	10		
Fondo	10	Relación frente fondo	1		

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector con buenas características, donde existe una buena relación de oferta y demanda y los tiempos de comercialización suelen ser medias.
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	No se observa incremento en la actividad edificadora en el sector y alrededor del inmueble.
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, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Dec 459 de 2010
Area Del Lote	100 m2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar. Zonas residenciales con actividad económica en la vivienda
Uso Compatible Norma	Comercio, Dotacional, Equipamientos, servicios
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	Servicios de alto impacto
Tratamiento	Renovación Urbana de Reactivación
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContrucción	2.25
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>OBSERVACIÓN: Se liquida área de terreno registrada en documentos. Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 280.43 m², válidos por norma: 225 m², existe una diferencia de 55.43 m² los cuales corresponden a \$54.606.960.</p> <p>Visualizacion de la norma</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
113	31/01/2019	23	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-58258	11/11/2021	AAA0016KBTO	N/A	BS U 225043	EDIFICIO BANCAMIA

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas, y cuenta con vías de acceso como la TV 34, CL 50 B SUR, carrera 53, Autopista Sur. Son sectores consolidados de estratos medios y comerciales con uso básicamente residencial, que cuentan con infraestructura de espacio público, equipamientos colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada	Fecha remodelación	
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	otro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	-
Año construcción	1990	Edad Inmueble	31 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100	Remodelado	Si
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Illuminación	Bueno

Observación

DEPENDENCIAS: LOCAL DE 3 PISOS. PISO 1: oficinas de atención al cliente, área de cajas, hall de clientes, escaleras. PISO2: oficinas operativas, gerencia, cafetería- cocina. PISO 3: Zona de Archivo y depósito.

ACABADOS

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

Observación

ACABADOS: PISO 1: Pisos en porcelanato, muros pintados y pañetados, puerta principal en vidrio con rejas de seguridad, fachada en pañete y pintura, ventanas en vidrio y reja de seguridad, oficinas con mobiliarios de divisiones y modulares. PISO: pisos en cerámica, muros pintados y pañetados, cafetería- cocina con pisos en cerámica, gabinetes superiores e inferiores en madera, mesón en acero inoxidable, baños con pisos en cerámica, muros pintados y pañetados, puertas en madera, oficinas con mobiliarios de divisiones y modulares. PISO 3: pisos en cemento, cubierta en láminas, muros en ladrillo, bloque a la vista.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TV 44 50B 14 SUR | FATIMA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.58958404035
GEOGRAFICAS : 4° 35' 22.5024''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.13842961511
GEOGRAFICAS : 74° 8' 18.3474''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VENECIA	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	3125244333	160	460	\$950,000	\$437,000,000
2	VENECIA	\$669,000,000	0.95	\$635,550,000	3208846747	110	352	\$1,050,000	\$369,600,000
3	VENECIA	\$470,000,000	0.95	\$446,500,000	313 438 98 83	90	250	\$900,000	\$225,000,000
4	VENECIA	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3192418610	160	640	\$1,300,000	\$832,000,000
Del inmueble						100	225		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$370,500,000	\$2,315,625	1.0	1.0	1.00	\$2,315,625
2	\$265,950,000	\$2,417,727	1.0	1.0	1.00	\$2,417,727
3	\$221,500,000	\$2,461,111	1.0	1.0	1.00	\$2,461,111
4	\$403,000,000	\$2,518,750	1.0	1.0	1.00	\$2,518,750
					PROMEDIO	\$2,428,303.35
					DESV. STANDAR	\$85,761.70
					COEF. VARIACION	3.53%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,428,303.35	AREA	100	TOTAL	\$242,830,335.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	225	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$242,830,335.00				

Observaciones:

[Visualizacion de ofertas](#)

Finca raiz:

1. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/venecia/bogota/6627857>
2. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/venecia/bogota/5557788>
3. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/venecia/bogota/6824859>
4. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/venecia/bogota/6456809>

REPOSICION

PISO 1 Y PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	180.43
Area construida vendible	150
Valor M2 construido	\$1,800,000
Valor reposición M2	\$270,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,800,000
Fuente	CONSTRUADATA 200
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,620,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	23.31 %
Valor reposición depreciado	\$1,242,378
Valor adoptado depreciado	\$1,242,378
Valor total	\$186,356,700

Observaciones: Se adopta valor de vivienda unifamiliar para la ciudad de Bogotá acorde a la construdata No. 200

PISO 3 DEPOSITO Y ARCHIVO

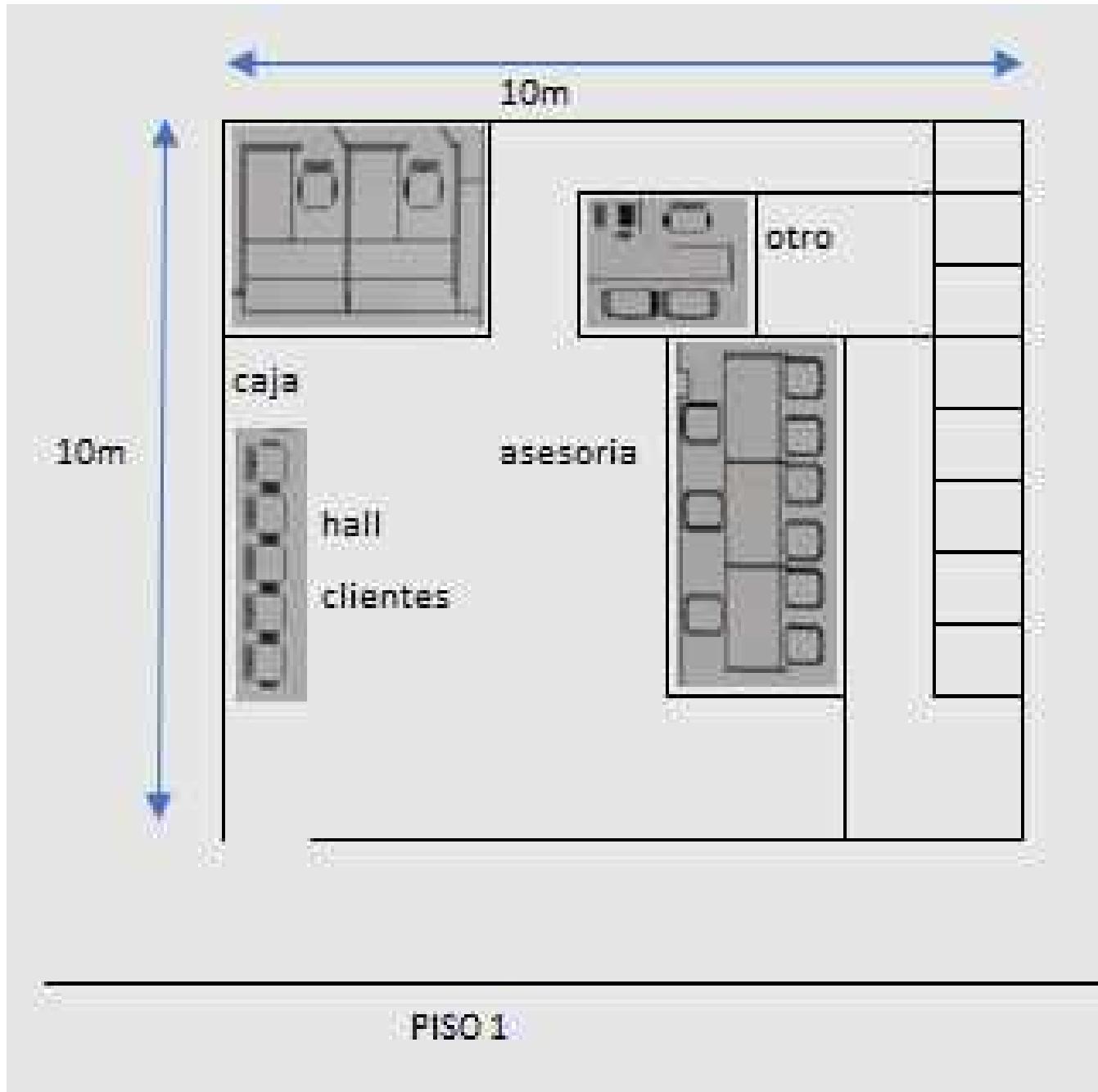
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	100
Area construida vendible	75
Valor M2 construido	\$1,160,924
Valor reposición M2	\$87,069,300
Valor reposición presupuesto M2	\$1,160,924
Fuente	CONSTRUDATA 200
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,160,924
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y Corvini %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$757,735
Valor adoptado depreciado	\$757,735
Valor total	\$56,830,125

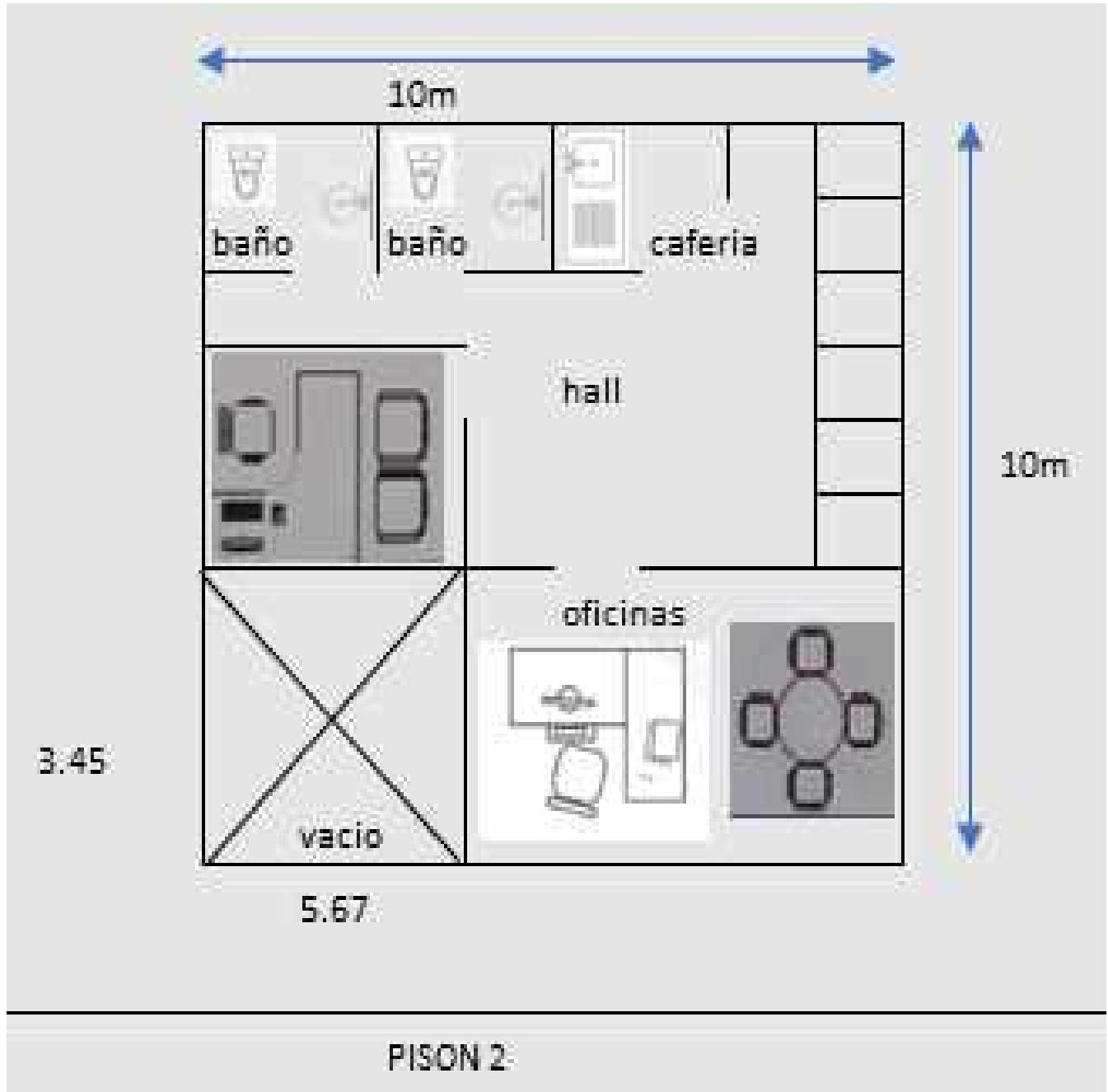
Observaciones: Se adopta valor de vivienda unifamiliar VIS para la ciudad de Bogotá acorde a los acabados del inmueble en esta zona acorde a la construdata No. 200

.OTROS ANEXOS.

PLANO

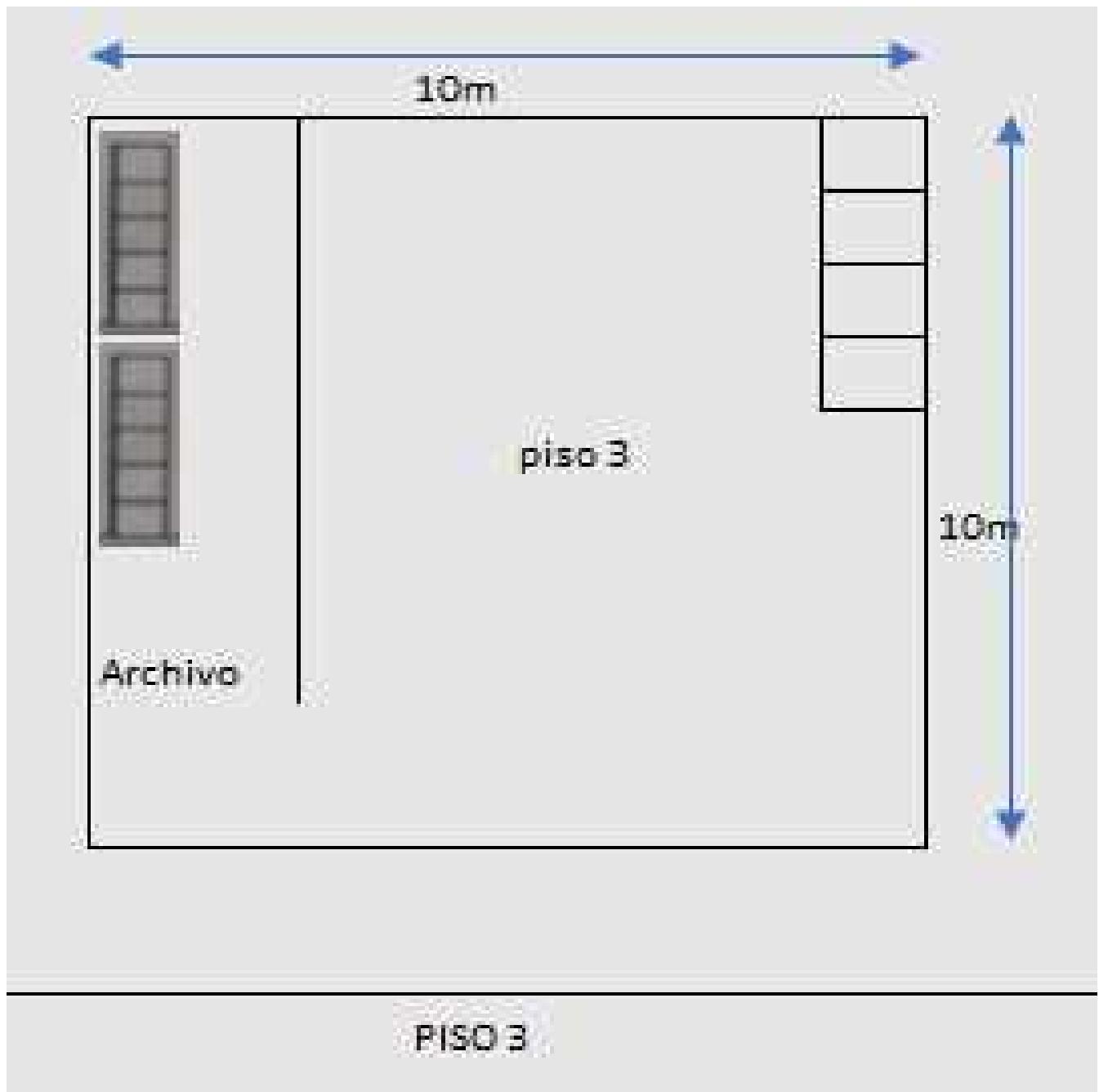


PLANO



PISON 2

PLANO



FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Oficina piso 1



FOTOS

Oficina piso 1



Oficina piso 1



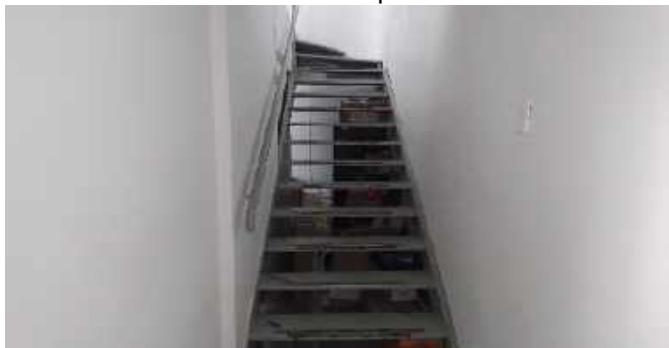
Oficina piso 1



Oficina piso 1



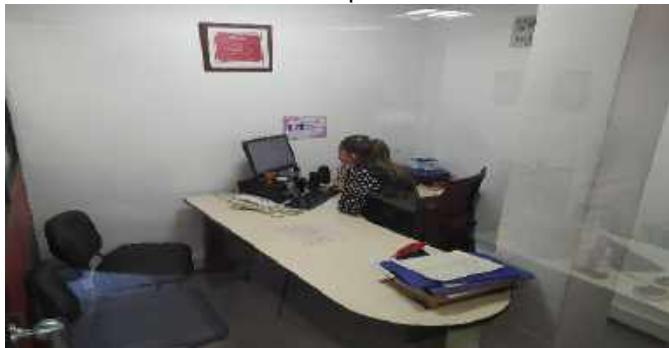
escaleras al piso 2



Oficina piso 2



Oficina piso 2



Oficina piso 2



FOTOS

Oficina piso 2



Cafeteria



Cafeteria



Baños



Baños



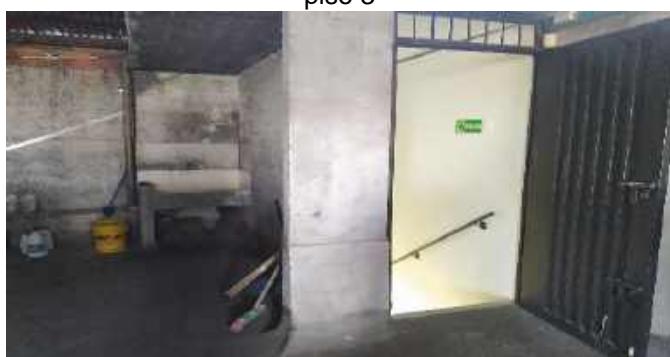
Baños



escaleras al piso 3



FOTOS



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

METODOLOGÍA UTILIZADA:

1. Enfoque de comparación de mercado: a-) **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. ----- b-) **Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: a-) Método de Capitalización de Rentas: 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. Enfoque de costo: a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- b-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. ----- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.----- Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 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 comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable 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.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LR-BM-NIIF-020



PIN de Validación: b33d0aa6

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	Alcance <ul style="list-style-type: none">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.	06 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar	06 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	06 Mayo 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b33d0aa6

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen
Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen
Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995



PIN de Validación: b33d0aa6



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



Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES**

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b33d0aa6

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 veintinueve (29) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago Referencia de Recaudo:
del Impuesto Predial** **21016699793**

Formulario No. **2021201041600172860**

AÑO GRAVABLE 2021

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0016KBTO	2. Matrícula Inmobiliaria 050S00058258	3. Cédula Catastral BS U 225043	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio TV 44 50B 14 SUR			

B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO

6. Área de terreno en metros 100.00	7. Área construida en metros 270.09	8. Destino 63-FINANCIEROS
9. Tarifa 16	9.1 Porcentaje de exención 0 %	

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social BANCO DE LAS MICROFINANZAS - BANCAMIA S.A.	11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 900215071
---	--

12. Número de Identificación de quien efectuó el pago

NIT 900215071

E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO

13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	375,652,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU	6,010,000
15. SANCIONES	VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	6,010,000
G. SALDO A CARGO		
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	6,010,000
H. PAGO		
19. VALOR A PAGAR	VP	6,010,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	601,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0
22. INTERESES DE MORA	IM	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	5,409,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	5,409,000

INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	15/06/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUATIVO TRANSACCIÓN	13999
NOMBRES Y APELLIDOS BANCO DE LAS MICROFINANZAS - BANCAMIA	VALOR PAGADO:	5,409,000
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN: TIPO FORMULARIO:	BBVA COLOMBIA Factura
900215071		

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111879351054450

Nro Matrícula: 50S-58258

Página 2 TURNO: 2021-436406

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:12:27 PM

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

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

DE: MILA JOSE VICENTE

A: MORENO VDA. DE ROMERO AGRIPINA

CC# 29018188 X

A: ROMERO MORENO JULIO CESAR

CC# 6057965 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1493 del 16-03-1971 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$92,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MORENO VDA. DE ROMERO AGRIPINA

CC# 29018188 X

DE: ROMERO MORENO JULIO CESAR

CC# 6057965 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-04-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1493 del 16-03-1971 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: MORENO VDA. DE ROMERO AGRIPINA

CC# 29018188 X

DE: ROMERO MORENO JULIO CESAR

CC# 6057965 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-1972 Radicación: 72046742

Doc: ESCRITURA 2411 del 26-06-1972 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MORENO VDA. DE ROMERO AGRIPINA

CC# 29018188

DE: ROMERO MORENO JULIO CESAR

CC# 6057965

A: AMAYA MELO ANGEL SALVADOR

CC# 17022358 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-11-1972 Radicación: 72071531

Doc: ESCRITURA 6470 del 25-10-1972 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$115,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: AMAYA MELO ANGEL SALVADOR

CC# 17022358

A: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-11-1972 Radicación: 72071531

Doc: ESCRITURA 6470 del 25-10-1972 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111879351054450

Nro Matrícula: 50S-58258

Página 3 TURNO: 2021-436406

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:12:27 PM

"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: : 210 HIPOTECA

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

DE: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593

X

A: GAVIRIA MELO LUIS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-11-1977 Radicación: 77-95400

Doc: ESCRITURA 7172 del 14-11-1977 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: GAVIRIA MELO LUIS

A: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-03-1978 Radicación: 78-20714

Doc: ESCRITURA 373 del 15-02-1978 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$81,700

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-03-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 373 del 15-02-1978 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION ANTICRETICA A 11 AÑOS

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

DE: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-11-1988 Radicación: 10015462

Doc: ESCRITURA 977 del 25-02-1988 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$81,700

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-11-1988 Radicación: 10015462

Doc: ESCRITURA 977 del 25-02-1988 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111879351054450

Nro Matrícula: 50S-58258

Página 4 TURNO: 2021-436406

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:12:27 PM

"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

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-09-1992 Radicación: 57628

Doc: SENTENCIA SN del 16-07-1992 JUZGADO 7 DE FLIA de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: GOMEZ BARRERA MARCO ANTONIO

CC# 11593

A: ACERO MORALES DE GOMEZ AMRIA EMMA

X

A: GOMEZ ACERO JAIRO CESAR

CC# 79049409 X

A: GOMEZ ACERO JORGE ENRIQUE

CC# 19156052 X

A: GOMEZ DE ACERO MARCO ANTONIO

X

A: GOMEZ DE AREVALO MIRIAM

CC# 41727542 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 07-10-1994 Radicación: 1994-72033

Doc: ESCRITURA 5377 del 05-08-1994 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$92,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: MORENO VDA DE ROMERO AGRIPINA

A: ROMERO ROMERO JULIO CESAR

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-10-1994 Radicación: 1994-72033

Doc: ESCRITURA 5377 del 05-08-1994 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA: 0701 CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: MORENO VDA DE ROMERO AGRIPINA

A: ROMERO ROMERO JULIO CESAR

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 07-12-1994 Radicación: 1994-88203

Doc: ESCRITURA 3374 del 12-07-1994 NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$50,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111879351054450

Nro Matrícula: 50S-58258

Página 5 TURNO: 2021-436406

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:12:27 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA BB0833512-B RECARGO

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

DE: ACERO DE GOMEZ MARIA EMMA	CC# 20943581
DE: GOMEZ ACERO JAIRO CESAR	CC# 79049409
DE: GOMEZ ACERO JORGE ENRIQUE	CC# 19156052
DE: GOMEZ ACERO MARCO ANTONIO	CC# 19121332
DE: GOMEZ DE AREVALO MIRIAM	CC# 41727542

A: BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA -BANCOOP-

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 26-03-1999 Radicación: 1999-20570

Doc: ESCRITURA 0091 del 01-02-1999 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$141,212,385

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA

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

DE: BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA BANCOOP

A: COOPDESARROLLO

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 24-06-2004 Radicación: 2004-45211

Doc: ESCRITURA 1371 del 19-06-2004 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,638,180,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: CENTRAL COOPERATIVA DE DESARROLLO SOCIAL COOPDESARROLLO

NIT:8600135577

A: BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO S.A."MEGABANCO S.A."

NIT# 8600349215 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-08-2007 Radicación: 2007-77706

Doc: ESCRITURA 5619 del 26-12-2006 NOTARIA 38 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: FUSION: 0143 FUSION ESTE Y OTROS

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

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644 X

A: BANCO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL MEGABANCO S.A."MEGABANCO S.A."

NIT# 8600349215

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 21-10-2008 Radicación: 2008-99428

Doc: ESCRITURA 2784 del 25-09-2008 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$266,236,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

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

NIT# 8605033701 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211111879351054450

Nro Matrícula: 50S-58258

Página 7 TURNO: 2021-436406

Impreso el 11 de Noviembre de 2021 a las 03:12:27 PM

**"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: 2021-436406 FECHA: 11-11-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - DNP

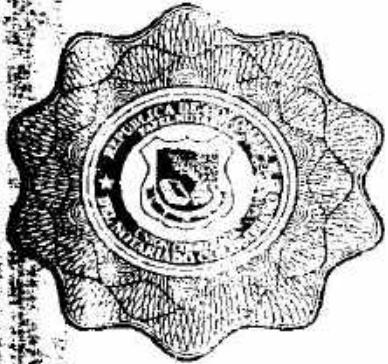
El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR - DNP

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

Pág. No 1 / 4 -

AA 36071243



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO--

**OTORGADA EN LA NOTARIA ONCE (11) DE
BOGOTA, D.C. _____**

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTICINCO (25)
DE SEPTIEMBRE

del año dos mil ocho (2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

NUMERO(S) DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50S-58258 Y 50S-526951-

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): BS U 225043 Y 4 T 7A 12

INMUEBLES URBANOS: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN SOBRE EL EDIFICADA Y LA CASA NUMERO DOCE (12) JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL EDIFICADA DE LA MANZANA TREINTA Y UNO (31) DE LA URBANIZACIÓN PIAMONTE-----

DIRECCIÓN: EL LOTE UBICADO EN LA TRANSVERSAL CUARENTA Y CUATRO (44) NUMERO CINCUENTA B CATORCE SUR (50 B 14 SUR) Y LA CASA NUMERO DOCE (12) UBICADA ANTES EN LA TRANSVERSAL ONCE (11) NUMERO CUATRO SESENTA (4-60) ACTUALMENTE TRANSVERSAL SETENTA Y OCHO L (78 L) NUMERO SESENTA Y NUEVE C CERO DOS SUR (69 C 02 SUR)

CIUDAD: BOGOTA-

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA
SUR

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2784 DIA 25 MES SEPTIEMBRE

AÑO (2008) ✓

NOTARIA DE ORIGEN: ONCE (11) DE BOGOTÁ

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

COMPRAVENTA (125): = . == . == . == . == . > == . == . == . == . == . == .

VALOR DE LA VENTA: \$266.236.000

AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

SK()

NO(x)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENDEDOR:

BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT.860.002.964-4

COMPRADOR

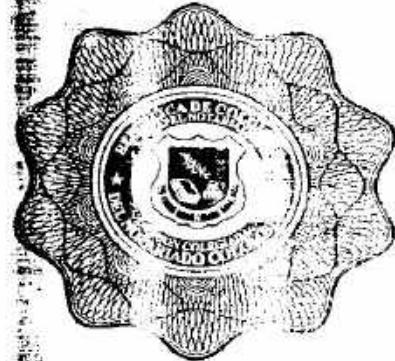
**LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO
COMERCIAL**

NIT. 860.503.370-1

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, obrando **MONICA ZULMA BAUTISTA NAVARRO** en su calidad de Notaria Once (11) ENCARGADA del Círculo de Bogotá, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

C O M P A R E C I O (E R O N):

Compareció **LUÍS CARLOS MORENO PINEDA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 438.334 expedida en Usaquén, Vicepresidente Administrativo y Representante Legal del **BANCO DE BOGOTÁ S.A.**, establecimiento Bancario legalmente constituido, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, todo lo cual acredita el Certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se protocoliza y quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte, y de la otra **GLORIA CECILIA VALLEJO PATIÑO**, mayor de edad, vecina de Chía identificada con cédula de ciudadana Número 43.526.861 de Medellín, quien obra en su calidad de apoderada especial y en consecuencia en nombre y representación de **LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL** establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en Bogotá D.C, todo lo cual se acredita con copia del certificado expedido por la Superintendencia Financiera y del poder especial



otorgado por cuatro mil novecientos treinta y cuatro (4.934) del veinte (20) de mayo de dos mil ocho (2008) de la Notaría treinta y ocho (38) del círculo de Bogotá D.C., documentos que se anexan al presente instrumento público para su protocolización y que en adelante se denominará

EL COMPRADOR, hemos celebrado un contrato de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas, previas estas consideraciones:

CONSIDERACIONES

1. Que **LEASING DE OCCIDENTE S.A. C.F.C.**, en desarrollo de su objeto social celebra operaciones de leasing financiero, entendiendo por estas, "La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del período una opción de compra", tal y como está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993.

2. Que en virtud de lo expuesto, su cliente **CORPORACION MUNDIAL DE LA MUJER – COLOMBIA**, Identificado con NIT. 800.065.394-8 (en adelante, **EL LOCATARIO**) ha decidido celebrar una operación de Leasing Inmobiliario sobre los inmuebles cuya descripción consta en otro aparte de esta escritura, por lo que han solicitado a **LEASING DE OCCIDENTE S.A. C.F.C.** que proceda a efectuar la compra del mismo en los siguientes términos y condiciones:

CLAUSULAS

PRIMERA - OBJETO: **EL VENDEDOR** transfieren a título de venta, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen, en favor del **COMPRADOR**, sobre los siguientes inmuebles:

LOTE DE TERRENO INMUEBLE ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado en la nomenclatura urbana con el número cincuenta B catorce sur

(50 B -14 sur) de la transversal cuarenta y cuatro (44), con cabida superficialia de cien metros cuadrados (100.00 m²) el cual se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de diez metros (10.00 mts) con el lote numero setecientos uno B (701 B). POR EL SUR. En extensión de diez metros (10.00 mts), con propiedad del señor Pedro N. POR EL OCCIDENTE. En extensión de diez metros (10.00 mts) con la transversal cuarenta y cuatro (44). POR EL ORIENTE. En extensión de diez metros (10.00 mts) con parte del lote número setecientos (700), Este lote se distingue con el número setecientos uno A (701 A) -----

A éste inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-58258 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur; -----

Inmueble comprendido en el que se describe en los títulos como la casa número doce (12) junto con el lote de terreno allí edificada, de la manzana treinta y uno (31), de la urbanización Piamonte, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., e identificado en la nomenclatura urbana con el número cuatro guión sesenta (4-60) de la transversal once (11), según escritura pública y certificado de libertad, hoy transversal setenta y ocho L (78 L) número sesenta y nueve C guión cero dos sur (69 C -02 sur), según boletín de nomenclatura que se adjunta para su protocolización, y cuyas características particulares son las siguientes: cuenta con una cabida aproximada de setenta y siete metros cuadrados (77.00 mts²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos los cuales se toman del respectivo título de adquisición y se citan mas adelante: POR EL FRENTE: En cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts) con la transversal once (11). POR EL FONDO: En cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 mts) con el lote número uno (1) de la misma manzana. POR EL COSTADO DERECHO: En catorce metros con la calle cuarta A bis (4 A BIS) POR EL COSTADO IZQUIERDO: En catorce metros (14.00 mts) con el lote número once (11) de la misma manzana. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-526951