



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Local Urbano



AVALUO: LR-BM-NIIF-016

Fecha del avalúo	19/11/2021
Fecha de visita	16/11/2021
Dirigido a	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.
Dirección	CALLE 36 SUR 78A-28
Barrio	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL
Ciudad	Bogotá D.C.
Departamento	Cundinamarca
Propietario	BBVA LEASING S.A. (C.F.C)

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - 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 **BBVA LEASING S.A. (C.F.C)** ubicado en la CALLE 36 SUR 78A-28 CIUDAD KENNEDY ORIENTAL, 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 \$945,745,028.40 pesos m/cte (Novecientos cuarenta y cinco millones setecientos cuarenta y cinco mil veintiocho).

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	120	M2	\$4,268,916.67	54.17%	\$512,270,000.40
Area Construida	PISO 1	84	M2	\$1,720,139.00	15.28%	\$144,491,676.00
Area Construida	PISO 2	84	M2	\$1,720,139.00	15.28%	\$144,491,676.00
Area Construida	PISO 3	84	M2	\$1,720,139.00	15.28%	\$144,491,676.00
TOTALES				100%		\$945,745,028.40

Valor en letras

Novecientos cuarenta y cinco millones setecientos cuarenta y cinco mil veintiocho Pesos Colombianos

VALOR RAZONABLE(FAIR VALUE)	COP \$	945,745,028.40
VALOR TERRENO	COP \$	512,270,000.40
VALOR CONSTRUCCIÓN	COP \$	433,475,028.00
VALOR RESIDUAL CONSTRUCCIÓN	COP \$	129,669,724.80
VALOR ASEGUARABLE	COP \$	433,475,028.00

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	7,881,209	3,152,483	Valor del avalúo en UVR	3,285,512.74
Proporcional	512,270,000	433,475,028	Valor asegurable	433,475,028
% valor proporcional	54.165761914	45.834238086	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a un local comercial donde se ubican oficinas de BANCAMIA en el barrio CIUDAD KENNEDY ORIENTAL de la ciudad de Bogotá. Cuenta con 3 pisos distribuidos de la siguiente manera: PISO 1: hall de clientes, oficinas, cajas, escaleras. PISO 2: oficinas, 2 baños sociales, PISO 3: salón de reuniones, dos oficinas, una cafetería, un baño social. Cuenta con los servicios de energía y acueducto con contadores instalados. NOTA ÁREA: Cuenta con un área de terreno de 120 M2 acorde a la documentación suministrada y un área construida de 300 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: 300 m ² , válidos por norma: 252 m ² , existe una diferencia de 48 m ² los cuales corresponden a \$82.566.672			

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	120	M2	\$4,268,916.67	\$512,270,000.40	54.17
AREA CONSTRUIDA	PISO 1	84	M2	\$1,720,139.00	\$144,491,676.00	15.28
AREA CONSTRUIDA	PISO 2	84	M2	\$1,720,139.00	\$144,491,676.00	15.28
AREA CONSTRUIDA	PISO 3	84	M2	\$1,720,139.00	\$144,491,676.00	15.28
Total					\$945,745,028.40	100%
Valor en letras		Novecientos cuarenta y cinco millones setecientos cuarenta y cinco mil veintiocho 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		252,00
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.286.406,00	60%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 214.401,00	10%
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.500.807,00	70%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ 321.601,50	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 321.601,50	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR TOTAL	\$ 81.043.578,00	
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 2.144.010,00	100%
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 540.290.520,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 540.290.520,00	\$ 2.144.010,00

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 16, párrafo 6).

COSTO DIRECTO MTS2	\$ 1.286.406,00
COSTO DE LA ESTRUCTURA MTS2	\$ 514.562,40
COSTO RESIDUAL	\$ 129.669.724,80
VALOR RESIDUAL ADOPTADO	\$ 129.669.724,80

GENERAL

Código	LR-BM-NIIF-016	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	BBVA LEASING S.A. (C.F.C)				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9001936040	Teléfono	-
Email					
Dirección	CALLE 36 SUR 78A-28				
Conjunto	N/A				
Ocupante	Propietario	Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD KENNEDY ORIENTAL	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a un local comercial donde se ubican oficinas de BANCAMIA en el barrio CIUDAD KENNEDY ORIENTAL de la ciudad de Bogotá. Cuenta con 3 pisos distribuidos de la siguiente manera: PISO 1: hall de clientes, oficinas, cajas, escaleras. PISO 2: oficinas, 2 baños sociales, PISO 3: salón de reuniones, dos oficinas, una cafetería, un baño social. Cuenta con los servicios de energía y acueducto con contadores instalados. NOTA: Cuenta con un área de terreno de 120 M2 acorde a la documentación suministrada y un área construida de 300 M2 medida en visita.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial Local	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 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. 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	120	AREA DE TERRENO	M2	120
			AREA CONSTRUIDA	M2	288
			AVALUO CATASTRAL 2021	PESOS	569.769.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	120	AREA DE TERRENO	M2	120
AREA PISO 1	M2	108	AREA PISO 1	M2	84
AREA PISO 2	M2	96	AREA PISO 2	M2	84
AREA PISO 3	M2	96	AREA PISO 3	M2	84

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.70	84		
Indice construcción	2.5	300		

Forma Geometrica	Regular	Frente	6	
Fondo	20	Relación frente fondo	0.3	

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

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 308 del 27 septiembre de 2004 / decreto 190 de 2004
Area Del Lote	120 M2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Zona residencial con zona delimitadas de comercio y servicios
Uso Compatible Norma	Comercial
Uso Condicionado Norma	No especifica
Uso Prohibido Norma	Servicios empresariales.
Tratamiento	Consolidación con densificación moderada.
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContrucción	2.5
Antejardin	3.50 metros excepto los predios que se encuentran en la calle 36 sur
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	4 pisos
Densidad	Sin información
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	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: 300 m², válidos por norma: 252 m², existe una diferencia de 48 m² los cuales corresponden a \$82.566.672</p> <p>Visualizacion de la norma</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
7745	09/07/2009	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-423831	25/10/2021	AAA0043OLEA	N/A	Sin informacion	LOCAL 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 espacio de garajes.

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	Comercial	Área de actividad	Comercial.	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	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	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	100-200			
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 buenas vías de acceso. Son sectores consolidados de estrato comercial de uso mixto, 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	pórticos	Fecha remodelación	
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	-
Año construcción	2000	Edad Inmueble	21 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100	Remodelado	No
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.				

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

Observación

DEPENDENCIAS: PISO 1: hall de clientes, oficinas, cajas, escaleras. PISO 2: oficinas, 2 baños sociales, PISO 3: salón de reuniones, dos oficinas, una cafetería, un baño social.

ACABADOS

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

Observación

ACABADOS: PISO 1: Tableta, muros pintados y pañetados, oficinas con divisiones modulares, puerta principal en vidrio con rejas de seguridad. PISO 2: Pisos en tableta, muros pintados y pañetados, baños en cerámica enchapados en cerámica. PISO 3: Pisos en cerámica, muros pintados y pañetados, baños en cerámica con enchapes en cerámica, cafetería-cocina con pisos en cerámica, mesón en cerámica, gabinetes superiores e inferiores en madera.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 36 SUR 78A-28 | CIUDAD KENNEDY ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6225558529
GEOGRAFICAS : 4° 37' 21.2016''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.149968883
GEOGRAFICAS : 74° 8' 59.8878''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CIUDAD KENNEDY	\$1,250,000,000	0.95	\$1,187,500,000	3208376062	120	380	\$1,750,000	\$665,000,000
2	CIUDAD KENNEDY	\$750,000,000	0.95	\$712,500,000	3204152247	120	154	\$1,400,000	\$215,600,000
3	CIUDAD KENNEDY	\$1,320,000,000	0.95	\$1,254,000,000	3002458586	120	463	\$1,600,000	\$740,800,000
4	CIUDAD KENNEDY	\$820,000,000	0.95	\$779,000,000	3209615856	100	249	\$1,400,000	\$348,600,000
Del inmueble					120	300			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$522,500,000	\$4,354,167	1.0	1.0	1.00	\$4,354,167
2	\$496,900,000	\$4,140,833	1.0	1.0	1.00	\$4,140,833
3	\$513,200,000	\$4,276,667	1.0	1.0	1.00	\$4,276,667
4	\$430,400,000	\$4,304,000	1.0	1.0	1.00	\$4,304,000
					PROMEDIO	\$4,268,916.67
					DESV. STANDAR	\$91,220.99
					COEF. VARIACION	2.14%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$4,268,916.67	AREA	120	TOTAL	\$512,270,000.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	300	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$512,270,000.40				

Observaciones:

[Visualizacion de ofertas](#)

Finca raiz:

1. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-super-manzana-6-5-habitaciones-3-banos/MC2828232>
2. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-bogota-super-manzana-8-5-habitaciones-3-banos/MC3090244>
3. <https://www.ciencuadras.com/inmueble/edificio-en-venta-en-ciudad-kennedy-norte-bogota-1638719>
4. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-venta/ciudad-kennedy/bogota/6508722>

REPOSICION

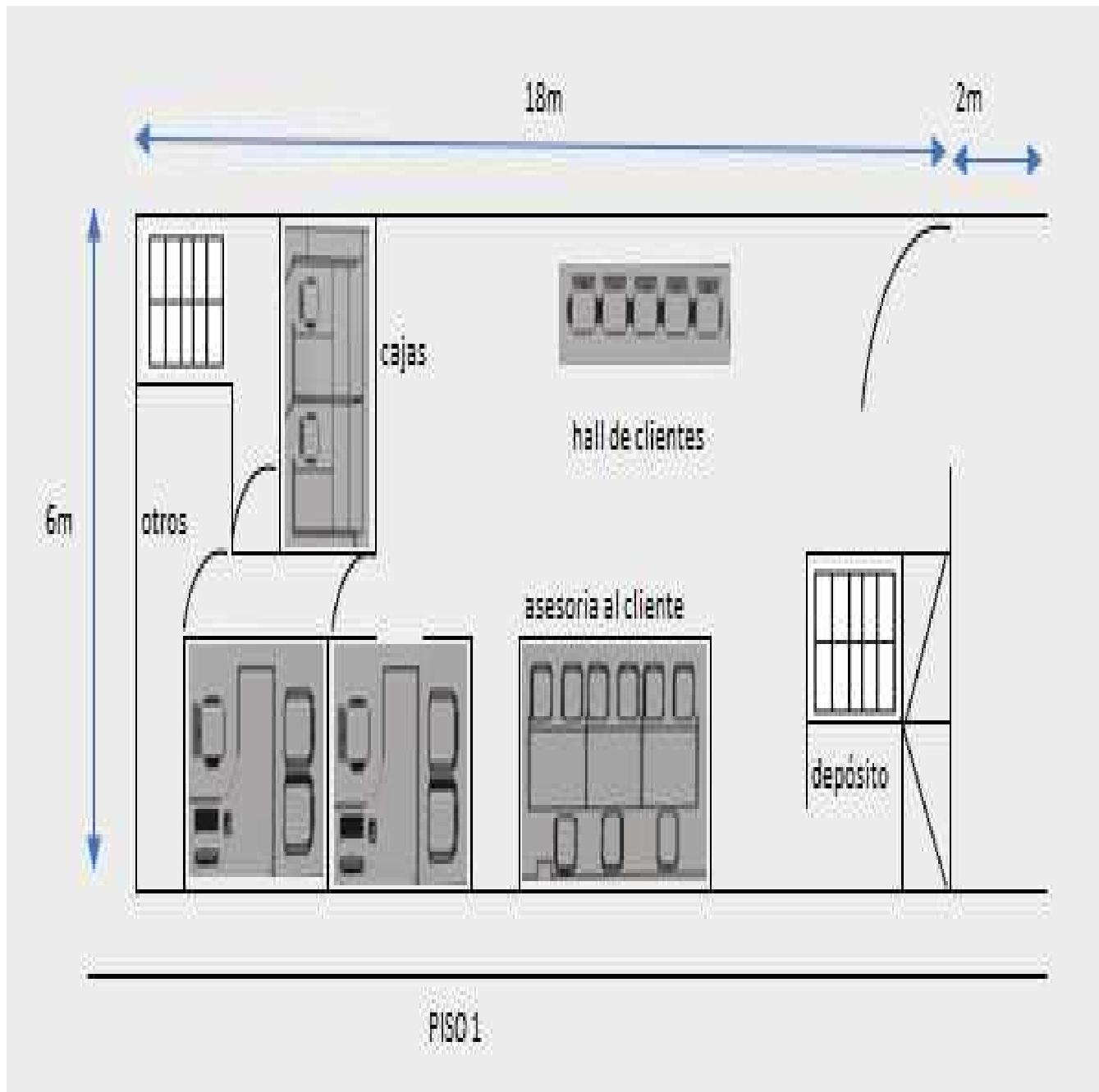
PISO 1, PISO 2 Y PISO 3

Depreciación Fitto y Corvini

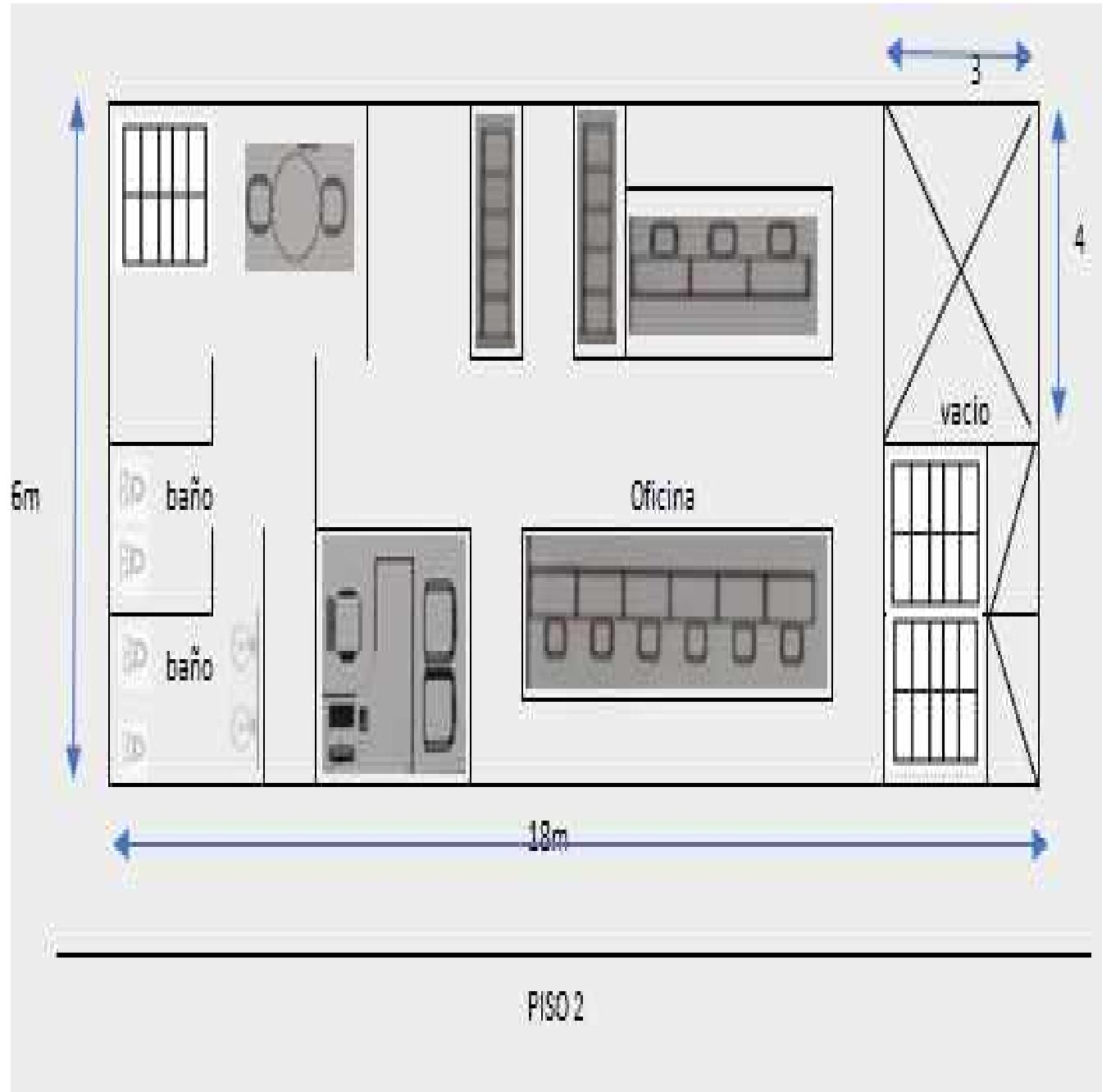
Área construida total	300
Área construida vendible	252
Valor M2 construido	\$2,144,010
Valor reposición M2	\$540,290,520
Valor reposición presupuesto M2	\$2,144,010
Fuente	CONSTRUDATA 200
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,144,010
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	21
Edad en % de vida útil	21 %
Fitto y corvin %	19.77 %
Valor reposición depreciado	\$1,720,139
Valor adoptado depreciado	\$1,720,139
Valor total	\$433,475,028

.OTROS ANEXOS.

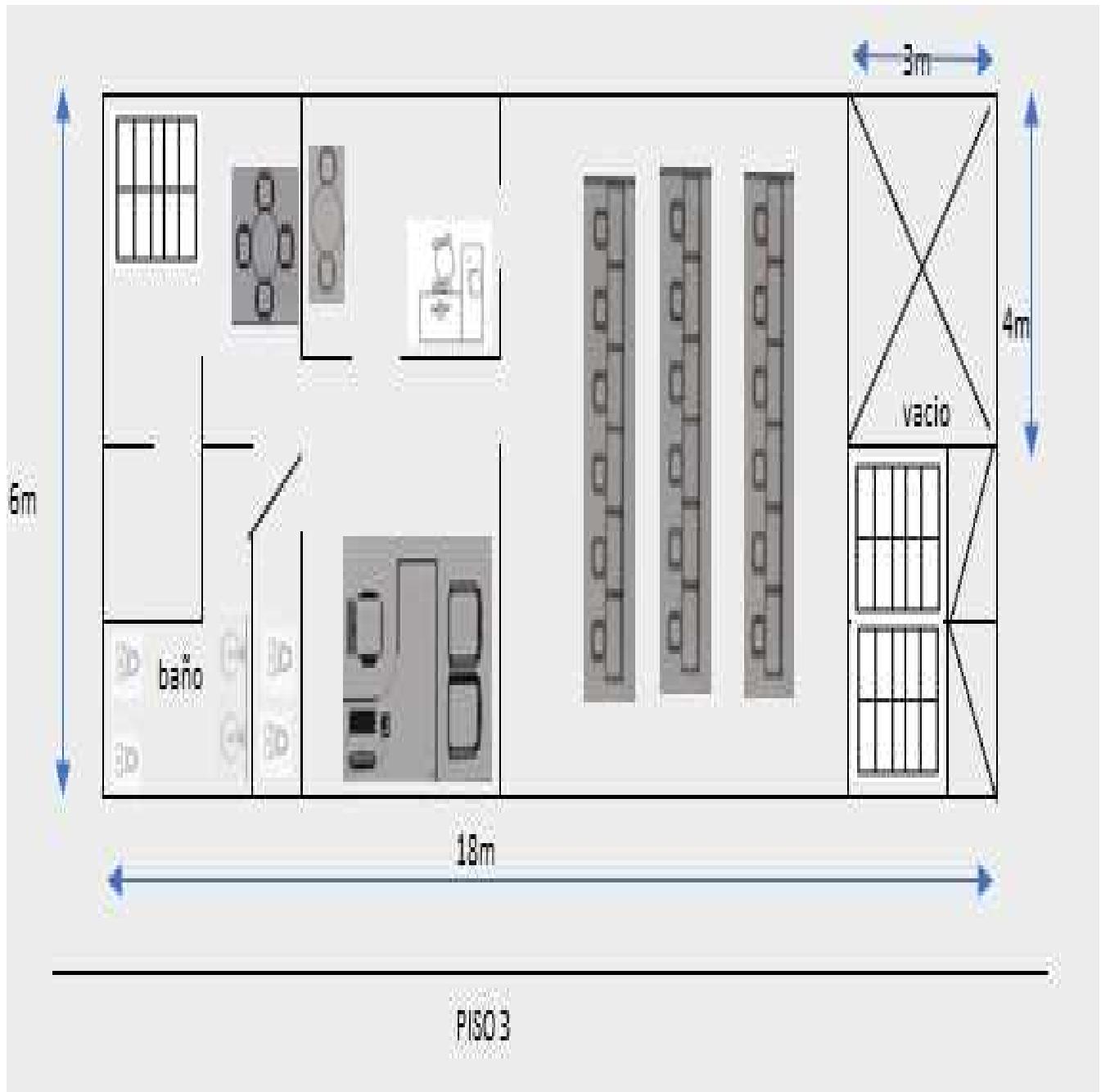
PLANO



PLANO



PLANO



FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura del Inmuble



oficina piso 1



FOTOS

Oficina piso 1



escaleras



oficina piso 1



Oficina piso 2



Oficina piso 2



Oficina piso 2



baños piso 2

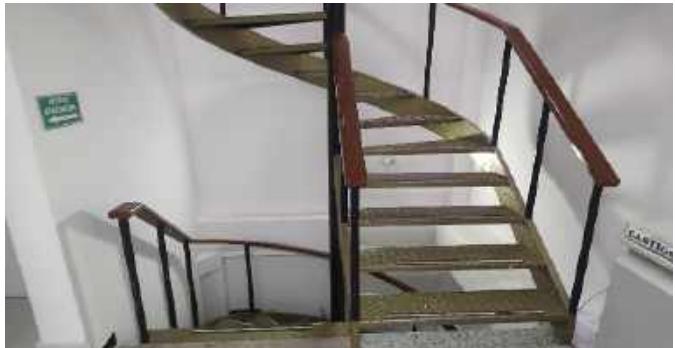


baños piso 2



FOTOS

escaleras internas



escaleras



oficina piso 3



oficina piso 3



oficina piso 3



oficina piso 3



cafeteria



zona de aseo



FOTOS

baÑo piso 3



comedor



cafeteria



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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y 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 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 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 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 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-016



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



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



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 Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 36 SUR 78 A 28

TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	CON DENSIFICACION MODERADA	FICHA:	7
AREA DE ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ZONA RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIO	LOCALIDAD:	8 KENNEDY
FECHA DECRETO:		No. DECRETO:	Dec 308 de 2004	UPZ:	47 KENNEDY CENTRAL

Sector de Demanda: C

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN

CL 36 SUR 78 A 28

USOS PERMITIDOS

SUB SECTOR USO: II

Categoría: Complementario		CONDICIONES GENERALES			PARQUEADEROS	
Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	Condiciones	Privados	Visitantes
COMERCIO - COMERCIO VECINAL A	LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas.	vecinal		1 x 250 m2	1 x 30 m2
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	EDUCATIVO	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos. Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	CULTURAL	Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles	zonal		1 x 60 m2	1 x 200 m2
	CULTURAL	Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m2.	vecinal		1 x 200 m2	1 x 300 m2
	BIENESTAR SOCIAL	Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad hasta 20 personas.	vecinal		1 x 60 m2	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS FINANCIEROS	Cajeros automáticos	zonal		No se exige	No se exige
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS ALIMENTARIOS	Restaurantes, comidas rápidas, Casas de Banquetes.	zonal		1 x 40 m2	1 x 50 m2
	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	OFICINAS Y CONSULTORIOS DE: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento	zonal		1 x 80 m2	1 x 80 m2

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2021 11 19

Página 2 de 7



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN CL 36 SUR 78 A 28

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	vecinal	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN SERVICIOS: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería y de tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrieras, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.		No se exige	No se exige
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Alquiler de videos, servicios de Internet. Servicios de telefonía. Escuelas de baile. Billares, boleras, Juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferódromos y máquinas tragamonedas)				1 x 100 m2	1 x 200 m2
	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	Chance, lotería en línea, Juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato				No se exige	No se exige

Categoría: **Restringido**

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
SERVICIOS - SERVICIOS EMPRESARIALES	SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesorías, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	urbano			1 x 60 m2	1 x 80 m2
	SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas				1 x 60 m2	1 x 80 m2



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN CL 36 SUR 78 A 28

Uso- Subuso	Uso Específico	Descripción	Escala	CONDICIONES GENERALES		PARQUEADEROS	
				Condiciones		Privados	Visitantes
	SERVICIOS DE LOGISTICA	de cambio. OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	urbano			1 x 80 m2	1 x 80 m2
SERVICIOS - SERVICIOS PERSONALES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Estacionamientos en superficie.	urbano			No aplica	No aplica

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD: B

EDIFICABILIDAD	
Variable	Condiciones

TIPO FRENTE: Igual o mayor a 15 mts

Aislamiento Lateral (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Aislamiento Posterior (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Altura Máxima (Pisos)	5	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Antejardín (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN CL 36 SUR 78 A 28

Area Minima (Mts 2)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Cerramiento (Si/No)	.	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Englobe (Si/No)	.	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Frente Minimo (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Indice de Construcción	3.0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Indice de Ocupación	0.70	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Ancho de via igual o mayor a 12 mts (Pisos)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Ancho de via menor a 12 mts (Pisos)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Semisótano (Si/No)	No	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Sotano (Si/No)	.	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCIÓN CL 36 SUR 78 A 28

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Subdivisión Mínima (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Tipología	CONTINUA	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Voladizo (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.

TIPO FRENTE: Menor a 15 mts

Aislamiento Posterior (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Altura Máxima (Pisos)	4	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Antejardín (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Area Minima (Mts 2)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Frente Minimo (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Indice de Construcción	2.5	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Indice de Ocupación	0.70	NO SE PERMITE



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION CL 36 SUR 78 A 28

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

		NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Ancho de via igual o mayor a 12 mts (Pisos)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Ancho de via menor a 12 mts (Pisos)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Semisótano (Si/No)	No	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Tipología	CONTINUA	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.
Voladizo (Metros)	0	NO SE PERMITE NOTA 10. La dimensión del antejardín será de 3,50, excepto en los predios localizados sobre la Calle 40 A sur, 36 Sur y costado occidental de la carrera 74 al sur de la calle 36 sur.

Nota No.: 1 NOTA A. AISLAMIENTO POSTERIOR. Aplica Decreto Común Reglamentario de las UPZ.

Nota No.: 2 NOTA B. SEMISOTANO: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

Nota No.: 3 NOTA C. VOLADIZOS: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ

Nota No.: 4 NOTA D. DOTACIONALES:(Los sectores normativos: 2 Subsector C, Sector3, sector 4, Sector 5 Subsector B y C, Sector 6 subsectores C y D, Sector 7 subsectores D, G y H, sector 10, sector 11, sector 13, subsector G, Sector 14, sector C, Según dispocisiones del POT y Normas Reglamentarias

Nota No.: 5 NOTA E. Los sectores y subsectores que mantienen su norma original.

Nota No.: 6 NOTA F. ANTEJARDINES: Aplica Decreto común reglamentario de las UPZ, Articulo 368 del Decreto 190 de 2004



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Constancia de Declaración y/o pago Referencia de Recaudo:

21019738944

Formulario No.

2021301010109723391

AÑO GRAVABLE 2021

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0043OLEA	2. Matrícula Inmobiliaria 423831	3. Cédula Catastral BS 36S 75B 17	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio CL 36 SUR 78A 28			

B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO

6. Área de terreno en metros 120.00	7. Área construida en metros 288.00	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 BBVA LEASING S.A COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO	11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 900193604 - 0
12. Número de Identificación de quien efectuó el pago NIT 900193604 - 0	

E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO

13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	569,769,000
14. IMPUESTO A CARGO	FU	9,116,000
15. SANCIONES	VS	0
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS		
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	9,116,000
G. SALDO A CARGO		
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	9,116,000
H. PAGO		
19. VALOR A PAGAR	VP	9,116,000
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	912,000
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0
22. INTERESES DE MORA	IM	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	8,204,000
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	8,204,000

INFORMACION DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO

FIRMA	FECHA DE PRESENTACIÓN	16/06/2021 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO	CONSECUATIVO TRANSACCIÓN	13999
NOMBRES Y APELLIDOS BBVA LEASING S.A COMPAÑIA DE	VALOR PAGADO:	8,204,000
cc <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>	LUGAR DE PRESENTACIÓN: TIPO FORMULARIO:	BBVA COLOMBIA Autoliquidación
900193604		

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: 211025680250265740

Nro Matrícula: 50S-423831

Página 2 TURNO: 2021-411571

Impreso el 25 de Octubre de 2021 a las 11:16:28 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

DE: BARRETO DE BARRETO LUISA ADELA

X

DE: BARRETO LEON ALVARO

CC# 158207

X

A: BARRETO BARRETO ALVARO RICARDO

A: BARRETO BARRETO LUIS FERNANDO

A: BARRETO BARRETO NANCY

A: BARRETO BARRETO SANDRA YAMILÉ

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-01-1979 Radicación: 78-4922

Doc: ESCRITURA 9324 del 29-12-1978 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BARRETO DE BARRETO LUISA ADELA

X

DE: BARRETO LEON ALVARO

CC# 158207

X

A: BARRETO BARRETO ALVARO RICARDO

A: BARRETO BARRETO LUIS FERNANDO

A: BARRETO BARRETO NANCY

A: BARRETO BARRETO SANDRA YAMILÉ

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-1979 Radicación: 79-08550

Doc: ESCRITURA 004 del 12-01-1979 NOTARIA 17 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BARRETO DE BARRETO LUISA ADELA (SIC)

CC# 20126279

DE: BARRETO LEON ALVARO

CC# 158207

A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO

NIT# 90903938

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-02-1979 Radicación: 79-11508

Doc: OFICIO 863 del 29-08-1978 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: ARIZA CHACON ANTONIO

CC# 158207

A: BARRETO LEON ALVARO

A: CHACON REINA ALVARO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211025680250265740

Nro Matrícula: 50S-423831

Página 3 TURNO: 2021-411571

Impreso el 25 de Octubre de 2021 a las 11:16:28 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 006 Fecha: 26-07-1994 Radicación: 1994-51163

Doc: OFICIO 529 del 09-06-1994 JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: ARIZA CHACON ANTONIO

A: BARRETO LEON ALVARO

A: CHACON REINA ALVARO

CC# 158207

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-10-1995 Radicación: 1995-78573

Doc: ESCRITURA 2584 del 17-08-1995 NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$132,330,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO - BIC

A: BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA - BANCOOP-

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-03-1999 Radicación: 1999-20567

Doc: ESCRITURA 121 del 05-02-1999 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$188,776,000

ESPECIFICACION: CESION DE CONTRATO: 0123 CESION DE CONTRATO TRANSFERENCIA

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: BANCO CEOOPERATIVO DE CREDITO Y DESARROLLO SOCIAL - COOPDESARROLLO

X

ANOTACION: Nro 009 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: CESION DE CONTRATO: 0123 CESION DE CONTRATO TRANSFERENCIA 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# 8600349215X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-12-2004 Radicación: 2004-97640

Doc: ESCRITURA 2714 del 16-11-2004 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$1,324,354.1

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE ESTE Y OTROS.

FIDUCOLOMBIA S.A.ACTUA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO INMUEBLES MEGABANCO

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

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

NIT# 8600349215



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211025680250265740

Nro Matrícula: 50S-423831

Página 5 TURNO: 2021-411571

Impreso el 25 de Octubre de 2021 a las 11:16:28 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: 2021-411571 FECHA: 25-10-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: EDGAR JOSE NAMEN AYUB

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

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Pág. No 1

WK 12560595

031501

RODOLFO REY BERMÚDEZ

38

Notario Público del Círculo de Bogotá

38

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO

(7745) - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO:

NUEVE (09) DE JULIO DE DOS MIL NUEVE

(2009) - - - - -

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

D.C.

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100038.

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN:

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 505-423831

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): BS 36S 75B 17

INMUEBLE(S) URBANO(S): LOTE DE TERRENO NUMERO
VEINTIOCHO (28) DE LA MANZANA UNO (1) QUE HACE
PARTE DE LA URBANIZACIÓN CIUDAD DE KENNEDY
JUNTO CON LAS CONSTRUCCIONES EN EL LEVANTADAS

URBANO: ----- X ----- RURAL: -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: CALLE 36 SUR No. 75 C 28 DE LA
CIUDAD DE BOGOTÁ

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

No. Escritura. Día Mes Año Notaría de Origen Ciudad

7745 09 07 2009 38 Bogotá

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO

----- ESPECIFICACIÓN ----- PESOS -----

COMPROVENTA (125): -----

VALOR DE LA VENTA: \$312.358.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENDEDOR:

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
vocera del PATRIMONIO AUTONOMO TITULOS MEGABANCO

NIT. 830.054.539-0

COMPRADOR:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.



000583
C-248942411
Superintendencia Financiera de Colombia; ha(n) decidido celebrar con BBVA LEASING S.A. (C.F.C.) una operación de Leasing Inmobiliario sobre el (los) inmueble(s) cuya descripción consta en otro aparte de esta escritura, por lo que BBVA LEASING S.A. (C.F.C.) procede a efectuar la compra de los mismos, para su entrega a la sociedad BANCAMIA S.A. a título de leasing o arrendamiento financiero.-

SEPTIMA.- De conformidad con lo anterior, las partes celebran el presente contrato de compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERO OBJETO: EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa real y efectiva el derecho de dominio sobre el inmueble que más adelante se identifican, y EL COMPRADOR adquiere, a título de compra, el inmueble mencionados a cambio del precio acordado por las partes según lo previsto en el presente contrato:

SEGUNDO.- INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO. El Lote de terreno número veintiocho (28) de la Manzana Uno (1) de que hace parte de la Urbanización Ciudad de Kennedy, junto con las construcciones en él levantadas; identificado c/ el número Setenta y Cinco C - Veintiocho (75 C - 28) de la Calle Treinta y Seis Sur (36 Sur), de la ciudad de Bogotá, D.C. (Según escritura pública y certificado de tradición y libertas hoy Calle Treinta y Seis Sur (36 Sur) número Setenta y Ocho A - Veintiocho (78 A - 28), según comprobante fiscal); con una cabida superficialia de Ciento Veinte Metros Cuadrados

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

V.O. B.O.
18/08/2017

(120,00 M²); cédula catastral número BSU-36S-75B-17; le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-423831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.-----

TERCERO.- El cual se halla comprendido dentro de los siguientes linderos (Según título de adquisición): **POR EL FRENTE:** En Seis metros (6.00 mts) con la Calle Treinta y Seis Sur (36 Sur). **POR EL FONDO:** En seis metros (6.00 mts) con la casa Setenta y Cinco C - Veintisiete (75 C - 27) de la Calle Treinta y Cinco C Sur (35 C Sur). **POR UN COSTADO:** En Veinte metros (20,00 mts), con la casa número Setenta y Cinco C - Veintidós (75 C - 22) de la Calle Treinta y Seis Sur (36 Sur). **POR OTRO COSTADO:** En Veinte metros (20,00 mts) con las casas números Treinta y Cinco C - Veinticuatro Sur (35 C - 24 Sur), Treinta y Cinco C - Treinta Sur (35 C - 30 Sur) y Treinta y Cinco C - Treinta y Seis Sur (35 C - 36 Sur) de la Carrera Setenta y Seis (76). El inmueble corresponde a la supermanzana Cinco (5) de la Urbanización:-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la descripción de cabidas y linderos acabados de expresar, la venta se realiza como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia entre la cabida real y la aquí indicada, no dará lugar a reclamación alguna para ninguna de las partes contratantes.----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras del inmueble, así como los frutos tanto naturales como civiles que el inmueble genere.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Que la venta sobre los inmuebles aquí descritos y alinderados, comprenden no sólo los bienes