



QR validez del avalúo



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



AVALUO: RES_PRG_2023_1393320

Fecha del avalúo	31/05/2023	Fecha de visita	24/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AK 14 46 47		
Barrio	Palermo		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	BANCOLOMBIA S.A		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	SEGURIDAD SELECTA LTDA		
Nit/CC	800220542		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 31/05/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **BANCOLOMBIA S.A** ubicado en la AK 14 46 47 Palermo, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,885,456,960.00 pesos m/cte (Mil ochocientos setenta y cincomillones cuatrocientos cincuenta y seis mil novecientos sesenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	320	M2	\$2,880,128.00	48.88%	\$921,640,960.00
Area Construida	PISO 1	160	M2	\$2,550,000.00	21.64%	\$408,000,000.00
Area Construida	PISO 2	145	M2	\$2,550,000.00	19.61%	\$369,750,000.00
Area Construida	PISO 3	55	M2	\$2,550,000.00	7.44%	\$140,250,000.00
Area Construida	GARAJE CUBIERTO	49.80	M2	\$920,000.00	2.43%	\$45,816,000.00
TOTALES					100%	\$1,885,456,960.00

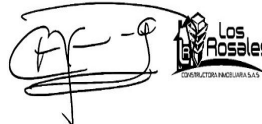
Valor en letras

Mil ochocientos setenta y cincomillones cuatrocientos cincuenta y seis mil novecientos sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
C.C: 60394693



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	5,892,053	5,455,289	Valor del avalúo en UVR	303.6323
Proporcional	921,640,960	963,816,000	Valor asegurable	6,209,671.90
% valor proporcional	48.8815698	51.1184302	Tiempo esperado comercialización	963,816,000
				15

Observación

El inmueble se encuentra ubicado en AK 14 46 47, cuenta con servicios públicos y zona de parqueadero que hace parte integral del inmueble. Inmueble de Conservación.

Nota de liquidación: Se liquida área de lote registrada en documentos jurídicos, y área construida registrada en recibo catastral, que coincide con lo medido en visita.

NOTA: El inmueble se encuentra: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008 LEY 1185/2008.

NOTA 2: El inmueble se encuentra afectado como zona de actuaciones estratégica # 11. Chapinero verde e inteligente. Para lo cual, de acuerdo al presente instrumento, la municipalidad cuenta con un periodo de 6 años, para la implementación o adopción de los planes, una vez vigente el POT actual. Actualmente, se encuentra grabado en el certificado de tradición como bien de interés cultural, no existen más gravaciones, como afectaciones por la línea del metro u otra sobre corredores verdes. Aunque la alcaldía podría llegar a intervenirlo, si así lo considera, de acuerdo a lo expresado.

GENERAL					
Código	RES_PRG_2023_1393320	Propósito	Restitución	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SEGURIDAD SELECTA LTDA				
Nit/CC	800220542				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	BANCOLOMBIA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8909039388	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AK 14 46 47				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Palermo	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble se encuentra ubicado en AK 14 46 47, cuenta con servicios públicos y zona de parqueadero que hace parte integral del inmueble. Inmueble de Conservación. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Servicios	Piso inmueble	2																																																																										
Clase inmueble	Comercio	Otro	Uso en visita comercial	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION																																																																								
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE HEIDECKE: 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, se procede con el método de HEIDECKE, el cual no contempla la edad, debido a que se trata de un inmueble de interés cultural.</p>																																																																												
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>320</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>320</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>409.80</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2020</td><td>PESOS</td><td>1.312,986,000</td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>320</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>160</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>145</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AREA CUBIERTA DE GARAJES</td><td>M2</td><td>49.80</td></tr><tr><td>TOTAL PISOS 1.2.3</td><td>M2</td><td>409.80</td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>320</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>160</td></tr><tr><td>AREA PISO 2</td><td>M2</td><td>145</td></tr><tr><td>AREA PISO 3</td><td>M2</td><td>55</td></tr><tr><td>AREA CUBIERTA DE GARAJES</td><td>M2</td><td>49.80</td></tr><tr><td>TOTAL PISOS 1.2.3</td><td>M2</td><td>409.80</td></tr></table> <table><tr><td>ÁREAS POR NORMA</td><td></td><td>VALOR</td></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td></td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	320	AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	320	AREA CONSTRUIDA	M2	409.80	AVALUO CATASTRAL 2020	PESOS	1.312,986,000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	320	AREA PISO 1	M2	160	AREA PISO 2	M2	145	AREA PISO 3	M2	55	AREA CUBIERTA DE GARAJES	M2	49.80	TOTAL PISOS 1.2.3	M2	409.80	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	320	AREA PISO 1	M2	160	AREA PISO 2	M2	145	AREA PISO 3	M2	55	AREA CUBIERTA DE GARAJES	M2	49.80	TOTAL PISOS 1.2.3	M2	409.80	ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																																											
AREA DE TERRENO	M2	320																																																																											
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I																																																																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																																											
AREA DE TERRENO	M2	320																																																																											
AREA CONSTRUIDA	M2	409.80																																																																											
AVALUO CATASTRAL 2020	PESOS	1.312,986,000																																																																											
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																																											
AREA DE TERRENO	M2	320																																																																											
AREA PISO 1	M2	160																																																																											
AREA PISO 2	M2	145																																																																											
AREA PISO 3	M2	55																																																																											
AREA CUBIERTA DE GARAJES	M2	49.80																																																																											
TOTAL PISOS 1.2.3	M2	409.80																																																																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																																											
AREA DE TERRENO	M2	320																																																																											
AREA PISO 1	M2	160																																																																											
AREA PISO 2	M2	145																																																																											
AREA PISO 3	M2	55																																																																											
AREA CUBIERTA DE GARAJES	M2	49.80																																																																											
TOTAL PISOS 1.2.3	M2	409.80																																																																											
ÁREAS POR NORMA		VALOR																																																																											
Indice ocupación		0																																																																											
Indice construcción		0																																																																											
Forma Geometrica	Regular	Frente	16																																																																										
Fondo	20	Relación frente fondo																																																																											
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias																																																																												

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	DECRETO 555 DE 2021-UPL 32 TEUSAQUILLO
Area Del Lote	320
Forma Del Lote	Regular
Topografia	plana
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial- Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos
Uso Compatible Norma	Comercio y servicios, dotacional
Uso Condicionado Norma	industrial liviana y artesanal
Tratamiento	conservación
Antejardin	0.0
AislamientoPosterior	4m
Aislamiento Lateral	3m
Altura Permitida	3 pisos
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El Predio no se encuentra en este riesgo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL
Observaciones Reglamentación urbanística:	DECRETO 555 DE 2021 CRUCE CARTOGRAFICO: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023053021057924CRUCE.pdf

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7052	EscrituraDePropiedad	11/10/2018	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50C-442301	24/05/2023	AAA0084FNCX	46 14 8	CASA

Observación	ANOTACIÓN 010: OFICIO 2018-66090 del 29-10-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C. DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008 LEY 1185/2008
-------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble cuenta entre 4 y cupos de parqueo de vehículos, los cuales hacen parte integral del inmueble.
-------------	---

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	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	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. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento 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		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1947	Edad Inmueble	76 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación, le hace falta mantenimiento en algunos muros. Edad aparente del garaje cubierto, el cual es tipología nueva, se estima en 15 años.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	0	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	3	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 3, Closet: 3, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno DEPENDENCIAS: PISO: 1 oficinas, zona de recepción, cafetería, armerillo, 3 baños sociales, zona de archivo y/o capacitación, escaleras al piso 2. PISO 2: 5 Oficinas, cuarto de almacén, escaleras al piso 3 y/o attillo. PISO 3 ALTILLO: 2 oficinas, un cuarto de descanso, escaleras.
-------------	--

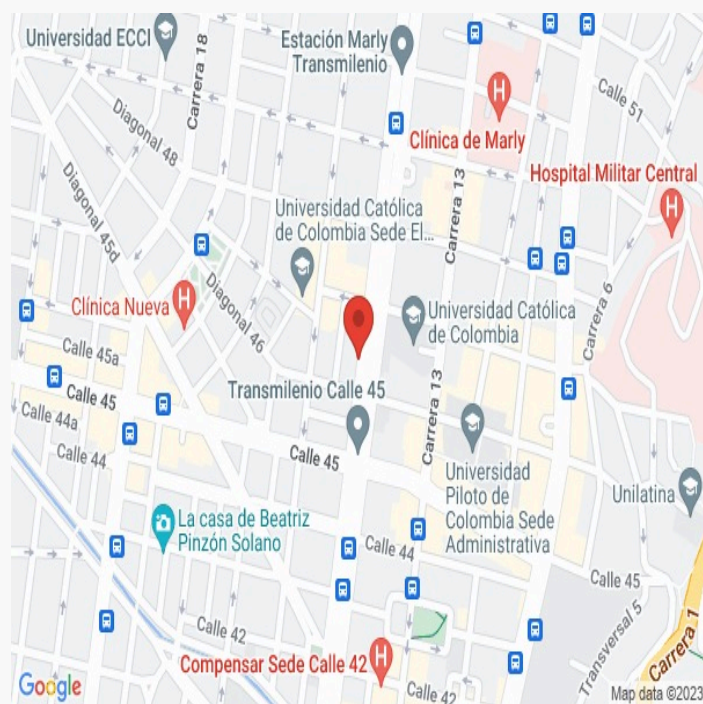
OTRAS DEPENDENCIAS		
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	ACABADOS: En general cuenta con acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, requiere mantenimiento en algunos muros de pañete y pintura. PISOS: Pisos en madera laminada, cerámica. MUROS: pintados y pañetados. BAÑOS: Sanitarios y lavamanos en cerámica. COCINA: Gabinetes en madera, mesón en cemento, pisos y muros enchapados en cerámica, cuenta con un área de aseo. PUERTAS: Puerta principal metálica, puertas interiores en madera. CUBIERTAS: La casa principal cuenta con cubierta de teja de barro, él área de capacitación tiene una cubierta de teja fibrocemento, el área de parqueadero cuenta con una marquesina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AK 14 46 47 | Palermo | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6338120859070635
GEOGRAFICAS : 4° 38' 1.7226''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.06766022946512
GEOGRAFICAS : 74° 4' 3.576''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Palermo-interes cultural	\$1,300,000,000	0.96	\$1,248,000,000	3164713388	243	391	\$1,600,000	\$625,600,000
2	Palermo-interes cultural	\$1,200,000,000	0.96	\$1,152,000,000	311 2637085	227	350	\$1,600,000	\$560,000,000
3	Palermo-interes cultural	\$680,000,000	0.96	\$652,800,000	318 7077945	134.7	147	\$2,000,000	\$294,000,000
4	Palermo-interes cultural	\$2,400,000,000	0.96	\$2,304,000,000	3125366017-313 8765392-601485 3000	468	565	\$2,000,000	\$1,130,000,000
5	Palermo-interes cultural	\$1,250,000,000	0.96	\$1,200,000,000	3133522660	160	400	\$1,900,000	\$760,000,000
Del inmueble						320	345.62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$622,400,000	\$2,561,317	1.0	1.10	1.10	\$2,817,449
2	\$592,000,000	\$2,607,930	1.0	1.10	1.10	\$2,868,722
3	\$358,800,000	\$2,663,697	1.0	1.10	1.10	\$2,930,067
4	\$1,174,000,000	\$2,508,547	1.0	1.10	1.10	\$2,759,402
5	\$440,000,000	\$2,750,000	1.0	1.10	1.10	\$3,025,000
					PROMEDIO	\$2,880,127.91
					DESV. STANDAR	\$102,610.21
					COEF. VARIACION	3.56%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,880,128.00	AREA	320	TOTAL	\$921,640,960.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,000,000.00	AREA	345.62	TOTAL	\$691,240,000.00
VALOR TOTAL	\$1,612,880,960.00					

Observaciones:

Se afecta por ubicación en 10%, ya que el inmueble valuado está sobre la caracas, que es zona más comercial, visible, además de la influencia del sistema de transporte masivo.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11063_2archivopdflinks.html

1.- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/palermo/bogota/7761127	2.- https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/palermo/bogota/7418990	3.- https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-palermo-bogota-2521598	4.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/teusaquillo/bogota/5768023	5.- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/teusaquillo/bogota/7887039
---	---	---	---	---

REPOSICION

CASA 3 PISOS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	360
Area construida vendible	360
Valor M2 construido	\$2,552,266
Valor reposición M2	\$918,815,760
Valor reposición presupuesto M2	\$2,552,266
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,552,266
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	0
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	18.10 %
Valor reposición depreciado	\$2,090,306
Valor adoptado depreciado	\$2,000,000
Valor total	\$720,000,000

Observaciones: Decreto 1420, Artículo 21 – Numeral 7: “Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido”

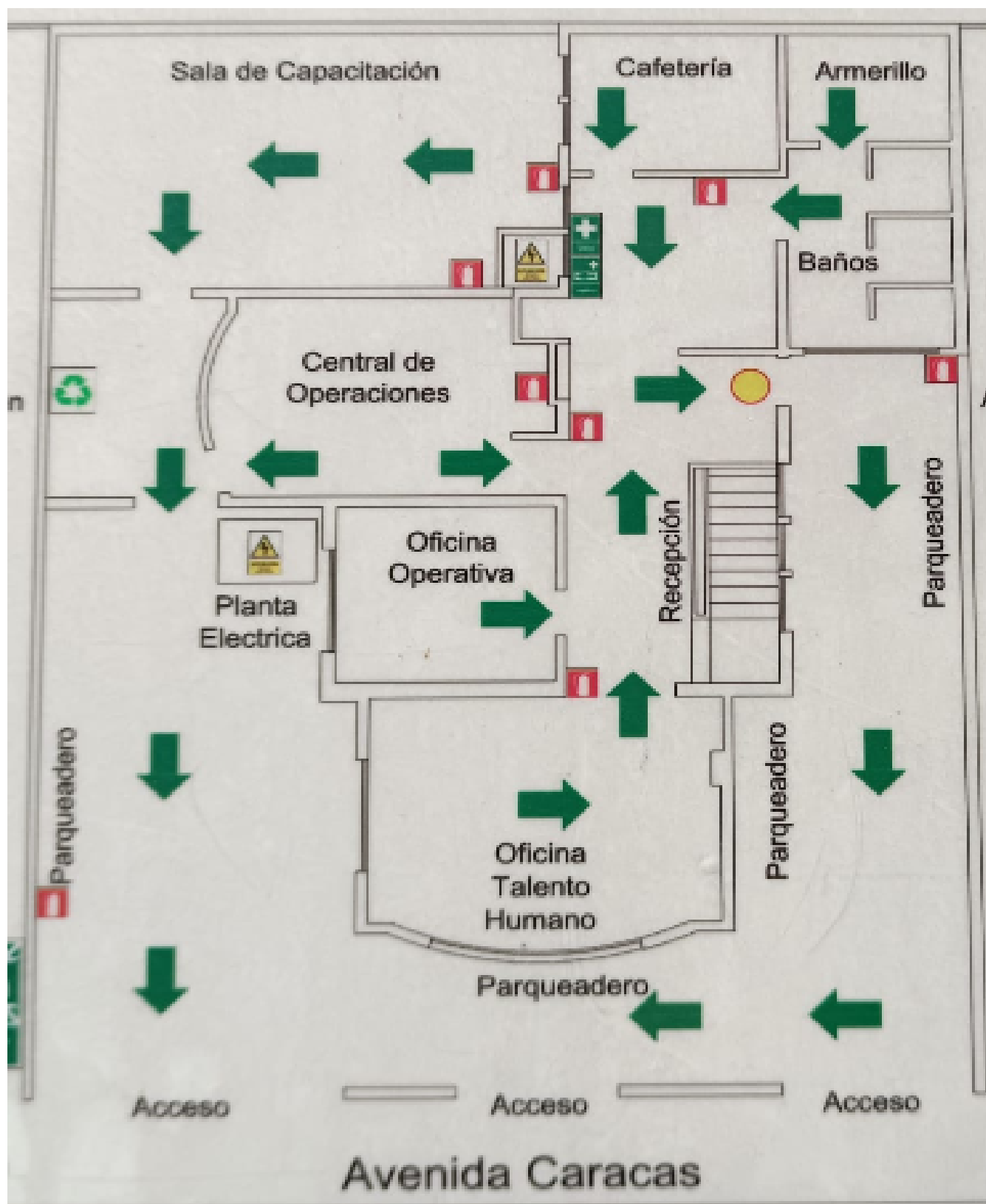
GARAJE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	46.88
Area construida vendible	46.88
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$46,880,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	21.43 %
Fito y corvin %	19.77 %
Valor reposición depreciado	\$802,300
Valor adoptado depreciado	\$802,300
Valor total	\$37,611,824

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Oficina



Oficina

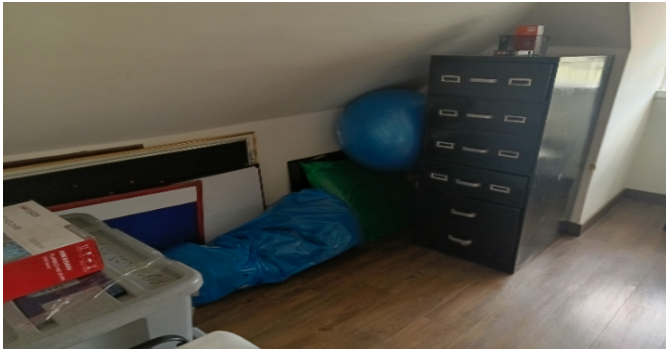


Oficina



FOTOS 6

Oficina



Oficina



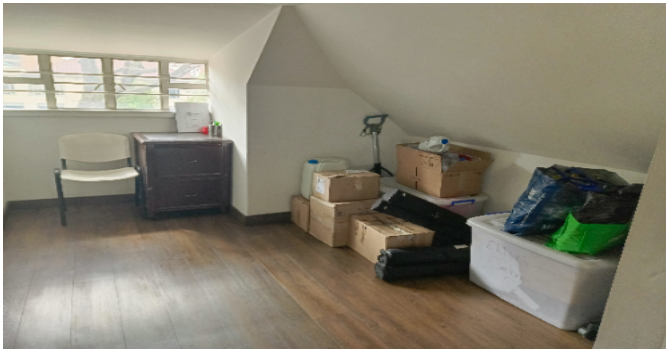
Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS 6

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS 6

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Escalera



FOTOS 6

Escalera



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



CubiertaTechos



CubiertaTechos



Garaje



Garaje



FOTOS 6

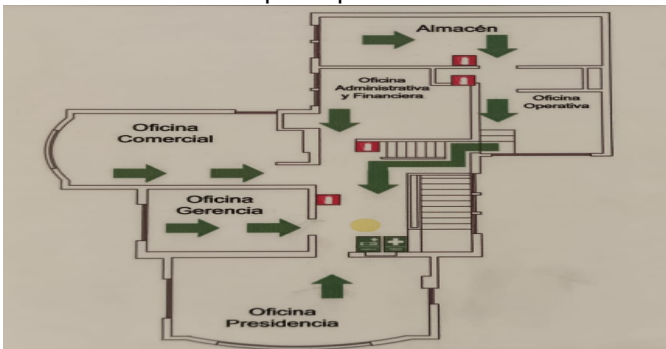
Garaje



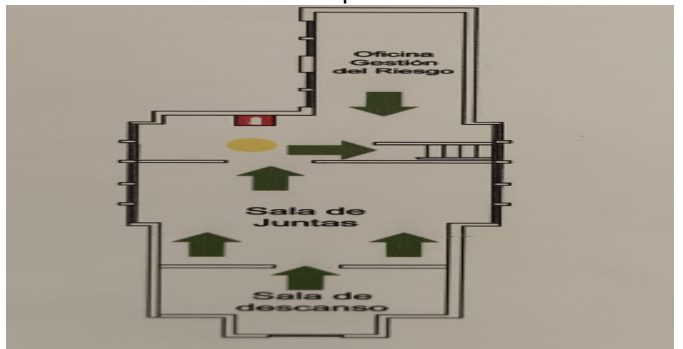
Garaje



plano pios 2



Plano piso 3



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO RES_PRG_2023_1393320



PIN de Validación: acef0a43



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acef0a43



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acef0a43



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 de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: acef0a43



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2
Teléfono: 3246813964
Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693. El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: acef0a43



PIN DE VALIDACIÓN

acef0a43

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524495877175437

Nro Matrícula: 50C-442301

Pagina 1 TURNO: 2023-353655

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:13:31 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

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

FECHA APERTURA: 07-04-1978 RADICACIÓN: 1978-024124 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 04-04-1978

CODIGO CATASTRAL: AAA0084FNCXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

CASA DE HABITACION CON EL SUELO EN QUE ESTA EDIFICACION SITUADA EN LA AVENIDA CARACAS Y DISTINGUIDA CON LOS NOS. 46-43 Y 46-47 Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL ORIENTE: EN UNA EXTENSION DE 16.00 MTS. POR LA CARRERA 140 AVENIDA CARACAS POR EL SUR: EN UNA EXTENSION DE 20.00 MTS. CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DEL DOCTOR LUIS RUEDA CONCHA POREL NORTE: EN UNA EXTENSION DE 20.00 MTS CON PROPIEDAD DEL SE/OR CARLOS TORRES VARGAS Y POR EL OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 16.00 MTS CON PROPIEDAD DE LUIS F. GONZALEZ .-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) AK 14 46 47 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA CARACAS # 46-43/47

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-10-1947 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 20-09-1947 JUZ. 8. C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PEREIRA DE BEJARANO TERESA

A: BEJARANO DE SAIZ BLANCA**A: BEJARANO PEREIRA DORA****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-06-1959 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 968 del 16-05-1959 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524495877175437

Nro Matrícula: 50C-442301

Pagina 2 TURNO: 2023-353655

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:13:31 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 COMPRAVENTA

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

DE: BEJARANO DE DIAZ GRANADOS DORA

DE: BEJARANO DE SAIZ BLANCA

A: ALBORZS MOLANO GHODSSE

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-06-1978 Radicación: 78045545

Doc: ESCRITURA 1617 del 25-04-1978 NOTARIA 6. 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: ALBORZ MOLANO GHODSSE

CC# 50004688

A: NICHOLS MAYA HUGO

CC# 17031773 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-07-1979 Radicación: 1979-60047

Doc: ESCRITURA 957 del 10-05-1979 NOTARIA 15 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: NICHOLS MAYA HUGO

CC# 17031773

A: RECLINOMATICA Y EL PLATINO LTDA

X N:90701426

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-08-1994 Radicación: 66123

Doc: ESCRITURA 2476 del 28-07-1994 NOTARIA 45 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RECLINOMATICA Y EL PLATINO LTDA

NIT:8907014261

A: FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA

X NIT.860043912

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-1999 Radicación: 1999-70328

Doc: ESCRITURA 1092 del 09-09-1999 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA

NIT# 86004392 X

A: ORGANISMO COOPERATIVO MICROEMPRESARIAL DE COLOMBIA "EMPRENDER"

NIT# 8001147980

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-04-2005 Radicación: 2005-33869

Doc: ESCRITURA 396 del 01-03-2005 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$100,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524495877175437

Nro Matrícula: 50C-442301

Pagina 3 TURNO: 2023-353655

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:13:31 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: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: ORGANISMO COOPERATIVO MICROEMPRESARIAL DE COLOMBIA "EMPRENDER"

A: FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-36278

Doc: ESCRITURA 2303 del 02-05-2018 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA

NIT# 8600439127

A: SEGURIDAD SELECTA LTDA

NIT# 8002205426 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-10-2018 Radicación: 2018-82149

Doc: ESCRITURA 7052 del 11-10-2018 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$1,250,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SEGURIDAD SELECTA LTDA

NIT# 8002205426

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-11-2018 Radicación: 2018-87238

Doc: OFICIO 2018-66090 del 29-10-2018 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008: 0359 DECLARATORIA
DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2 ART.7 DE LA LEY 1185 DE 2008 LEY 1185/2008

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: C2004-4396

Fecha: 23-04-2004

SE CORRIJE NIT DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR. C2004-4396 JSC/AUX21./



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524495877175437

Nro Matrícula: 50C-442301

Pagina 4 TURNO: 2023-353655

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:13:31 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: 2023-353655

FECHA: 24-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

17.08.18

de dos mil dieciocho (2018), ante mí **RODOLFO REY BERMUDEZ**-----
NOTARIO TREINTA Y OCHO (38 E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.-----

Comparecieron: De una parte, **MARIA CAMILA GONZALEZ VARGAS**,
identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **1.072.655.562** expedida en
, actuando en su calidad de gerente por tanto en nombre y
representación legal de **SEGURIDAD SELECTA LTDA**, con el NIT. **800.220.542-6**
sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública Número once mil
ochocientos ochenta y nueve (11889) del treinta (30) de diciembre de mil
novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo
de Cali, inscrita el veinticuatro (24) de enero de mil novecientos noventa y cuatro
(1994), bajo el número 434735, del libro IX, debidamente facultado según se
acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la
Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa para ser
protocolizado con la presente escritura pública quien(es) para efectos del presente
contrato se denominará(n) **EL VENDEDOR**; y de otra parte **HUGO WILLIAM MAX**
ARTUNDUAGA NAZAYÓ, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con
cedula de ciudadanía número **79.157.013** expedida en Bogotá D.C., obrando en
este acto en nombre y representación de **BANCOLOMBIA S.A.**, identificada con
NIT. **890.903.938-8**; entidad legalmente constituida, con domicilio principal en
Medellín, en su condición de apoderado especial de la misma, conforme lo acredita
con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la
Superintendencia Financiera de Colombia y en copia del poder conferido por medio
de la Escritura Pública número tres mil quinientos noventa y siete (3597) del
veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaria Veinte (20) de
Medellín que se anexan para ser protocolizados con esta escritura y quien(es) para
efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA)(LOS)**
COMPRADOR(A)(ES), Y, 3. Por la otra parte, nuevamente **MARIA CAMILA**
GONZALEZ VARGAS, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No.
1.072.655.562 expedida en , actuando en su calidad de
gerente por tanto en nombre y representación legal de **SEGURIDAD SELECTA**
LTDA con el NIT. **800.220.542-6** sociedad legalmente constituida mediante la
escritura pública Número once mil ochocientos ochenta y nueve (11889) del treinta



(30) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita el veinticuatro (24) de enero de mil novecientos noventa y cuatro (1994), bajo el número 434735, del libro IX, debidamente facultado según se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y quien(es) para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) LOCATARIO(S)**, y Manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se registrará por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes:-----

ANTECEDENTES:

A.- BANCOLOMBIA S.A., en desarrollo de su objeto social, celebra Operaciones de Leasing o Arrendamiento Financiero, entendiéndose 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 periodo, una opción de compra", tal y como dicha Operación está definida en el Decreto 913 de mayo 19 de 1993.-----

B.- **SEGURIDAD SELECTA LTDA**, celebró con la sociedad BANCOLOMBIA S.A., una Operación de Léase Back sobre los inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para dar cumplimiento a dicha Operación, **SEGURIDAD SELECTA LTDA** que en adelante se denominará **LA VENDEDORA**, vende a favor de la sociedad BANCOLOMBIA S.A., que en adelante se denominará **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular, en los siguientes términos y condiciones:-----

PRIMERO: LA SOCIEDAD VENDEDORA enajena en favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):-----

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL EXISTENTE UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA CATORCE (14) NUMERO CUARENTA Y SEIS CUARENTA Y SIETE (46-47) (DIRECCION CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., determinado por los siguientes linderos

POR EL ORIENTE: En una extensión de dieciséis metros (16.00 mts), con la carrera catorce (14) o Avenida Caracas. -----

POR EL SUR: En una extensión de veinte metros (20.00 mts), con propiedad de los herederos del Doctor LUIS RUEDA CONCHA. -----

POR EL NORTE: En una extensión de veinte metros (20.00 mts), con propiedad de los señores CARLOS TORRES VARGAS y. -----

POR EL OCCIDENTE: En una extensión de dieciséis metros (16.00 mts), con propiedad de LUIS F. GONZALEZ. -----

El inmueble antes descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C-442301 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Bogotá zona Centro y Cédula Catastral No. 46 14 8. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos y mejoras de el(los) inmueble(s), así como los frutos tanto naturales como civiles que el(los) inmueble(s) genere(n). -----

PARÁGRAFO TERCERO: La venta de el(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario, sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio. -----

SEGUNDO: El inmueble objeto de la presente transferencia fue adquirido por la sociedad SEGURIDAD SELECTA LTDA. a título de compraventa efectuada a la sociedad FUNDACIÓN SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR SERVIVIENDA mediante la escritura pública Número dos mil trescientos tres (2303) del dos (2) de mayo de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaria Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-442301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Centro. -----

TERCERO: Que el precio acordado por las partes es la cantidad de: **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.250.000.000 M/CTE.)**, los cuales serán cancelados por BANCOLOMBIA S.A., a LA VENDEDORA, así: -----



República de Colombia

Pág. No 5

7052



A#054500744

1. La suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$250.000.000 M/CTE.)**, que a la fecha LA VENDEDORA declara recibida a total satisfacción de manos de EL LOCATARIO, a nombre y por cuenta de BANCOLOMBIA S.A. -----

2. El saldo; esto es, la suma de **MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.000 M/CTE.)** que BANCOLOMBIA S.A. cancelará a LA VENDEDORA una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva a satisfacción de BANCOLOMBIA S.A. -----

PARÁGRAFO: No obstante la forma de pago, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la acción Resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme. -----

CUARTO: Garantiza LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, entre otros. LA VENDEDORA de todas maneras se obliga a salir al saneamiento de el(los) inmueble(s) vendido(s) sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

QUINTO: LA VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa a **SEGURIDAD SELECTA LTDA** A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) a **SEGURIDAD SELECTA LTDA**, serán de cargo de este los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el(los) inmueble(s), así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional. -----

SEXTO: Los gastos que se causen por concepto de derechos notariales en razón de la compraventa y los gastos causados por impuestos de beneficencia y tesorería, así como los gastos por derechos de registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de **SEGURIDAD SELECTA LTDA**. -----

Bogotá, OCTUBRE DE 2018

Señores:

BANCOLOMBIA

Ciudad,

Solicito fraccionar el pago por concepto de la cuenta de cobro 001 en los siguientes montos:

VALOR EN LETRAS	VALOR EN NUMEROS	BENEFICIARIO DE PAGO
DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE	\$ 250.000.000	SEGURIDAD SELECTA LTDA Y/O BANCOLOMBIA.
MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE	\$ 1.000.000.000	SEGURIDAD SELECTA LTDA CON NIT: No. 860.220.542-6

NOTA: es necesario que el presente documento se someta al trámite de reconocimiento de contenido y firmas.

"conozco y acepto que BANCOLOMBIA S.A. se reserva el derecho de realizar el pago en la forma aquí señalada, de acuerdo con sus controles y políticas internas"

Atentamente

Maria Camila Gonzalez

MARIA CAMILA GONZALEZ VARGAS

C.C. No. 1.072.655.562 EXPEDIDA EN CHIA

QUIEN ACTÚA COMO REPRESENTANTE DE SEGURIDAD SELECTA LTDA.

IDENTIFICADA CON NIT: No. 860.220.542-6

PODER ESPECIAL

El suscrito **SEGURIDAD SELECTA LTDA** sociedad identificada con el Nit **860.220.542-6** sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública Número once mil ochocientos ochenta y nueve (11889) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita el veinticuatro (24) de enero de mil novecientos noventa y cuatro (1994), bajo el número 434735, del libro IX, debidamente facultado según se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., representada legalmente por **MARIA CAMILA GONZALEZ VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No 1 072 655 562 expedida en Chía, en adelante "EL LOCATARIO" todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá D.C., de la cual se anexa copia con el presente poder y forma parte integrante del mismo, mediante el presente documento OTORGO PODER IRREVOCABLE a **BANCOLOMBIA S.A.** en adelante "**BANCOLOMBIA**", en su calidad de Arrendador en el Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing con Opción de Compra No , en adelante "EL CONTRATO", en relación con el bien LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL EXISTENTE, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA CATORCE (14) NUMERO CUARENTA Y SEIS CUARENTA Y SIETE (46-47) (DIRECCION CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D C , IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 50C-442301 Y CEDULA 46 14 8, cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública mediante la cual **BANCOLOMBIA**, adquirió el bien objeto de EL CONTRATO, de la cual se anexa copia con el presente documento y forma parte integral del mismo, para que, en el evento de terminación de EL CONTRATO, por ejercicio de la opción de compra establecida en el mismo, suscriba, haga y/o ejecute en nombre y representación de EL LOCATARIO, los documentos necesarios para efectuar la transferencia del bien anteriormente señalado, a nombre de EL LOCATARIO y de acuerdo con la autorización otorgada por medio del presente documento.

En general, **BANCOLOMBIA** queda facultado para realizar todos los actos y diligencias necesarias para el desarrollo del presente mandato; suscribir y entregar los documentos suscritos que puedan ser requeridos o solicitados para realizar la transferencia del bien anteriormente señalados a nombre de EL LOCATARIO.

EL LOCATARIO se compromete a indemnizar a **BANCOLOMBIA** por cualquier costo, reclamación, gasto y cualquier contingencia en que incurra **BANCOLOMBIA** en relación con las facultades otorgadas en el presente poder.

EL LOCATARIO, por el presente documento, otorga a **BANCOLOMBIA** plenos poderes y autoridades para sustituir a uno o más apoderado(s) para que ejerza(n) el encargo como apoderados del locatario, con pleno uso de las facultades y poderes aquí conferidos y para revocar tales designaciones de tiempo en tiempo y sustituir o designar a otro u otros en el lugar de tal(es) apoderado(s) según lo estime conveniente.

EL LOCATARIO

Maria Camila Gonzalez Vargas

MARIA CAMILA GONZALEZ VARGAS

C.C. No. 1.072.655.562 EXPEDIDA EN CHIA

QUIEN ACTÚA COMO REPRESENTANTE DE SEGURIDAD SELECTA LTDA IDENTIFICADA CON N

No. 860.220.542-6

7052

**PRESENTACIÓN PERSONAL Y
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,
FIRMA Y HUELLA**

El Notario treinta y Ocho (38) del Circuito de Bogotá D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por

GONZALEZ VARGAS MARIA CAMILA

quien exhibió la C.C. 1072060582

y Tarjeta Profesional No

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que acepta el contenido del mismo

(Art. 68 Dec. 950/70 concordante con Art. 4 Dec. 1681/90)

Bogotá D.C. 10/10/2010

Sm0i000iSm8mimdp

RODOLFO REY BERMUDEZ
NOTARIO 38 (E) DE BOGOTÁ, D.C.

NOTARIA

38

Verifique en

www.notariaenlinea.com

QPOLSL8CQV8UUW470



Maria Camila Gonzalez



**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

20014262191

Formulario No.

2020301010115656935

AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0084FNCX	2. Matricula Inmobiliaria 442301	3. Cédula Catastral 46 14 8	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio AK 14 46 47			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 320.00	7. Área construida en metros 409.80	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 10 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 860043912 - 7	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 860043912 - 7			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	1,312,986,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	11,226,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	11,226,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	11,226,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	11,226,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	1,123,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	10,103,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	10,103,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 17/07/2020 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 235020264596011	
NOMBRES Y APELLIDOS FUNDACION SERVICIO DE VIVIENDA POPULAR		VALOR PAGADO: 10,103,000	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCO DE OCCIDENTE	
860043912		TIPO FORMULARIO: Autoliquidación	

Amigo Contribuyente:

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