



QR validez del avalúo



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



AVALUO: PRG_2023_2638716

Fecha del avalúo	21/09/2023	Fecha de visita	24/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AK 80G 2 70		
Barrio	CIUDAD KENNEDY NORTE		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	MERCADOS COLOMBIANOS JBM SAS		
Nit/CC	900301742		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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., 21/09/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MERCADOS COLOMBIANOS JBM SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO** ubicado en la AK 80G 2 70 CIUDAD KENNEDY NORTE, 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 \$4,285,331,897.38 pesos m/cte (Cuatro mil doscientos ochenta y cinco millones trescientos treinta y un mil ochocientos noventa y siete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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	958.71	M2	\$2,785,637.00	62.32%	\$2,670,618,048.27
Area Construida	BODEGA	784.51	M2	\$1,479,521.00	27.09%	\$1,160,699,019.71
Area Construida	PISO 1	95.49	M2	\$1,314,461.00	2.93%	\$125,517,880.89
Area Construida	PISO 2	108.29	M2	\$1,314,461.00	3.32%	\$142,342,981.69
Area Construida	NIVEL INTERMEDIO	33.33	M2	\$1,314,461.00	1.02%	\$43,810,985.13
Area Construida	PISO 3	108.29	M2	\$1,314,461.00	3.32%	\$142,342,981.69
TOTALES					100%	\$4,285,331,897.38

Valor en letras
Cuatro mil doscientos ochenta y cinco millones trescientos treinta y un mil ochocientos noventa y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	352.0299
Integral	4,469,894	0	Valor del avalúo en UVR	12,173,204.31
Proporcional	2,670,618,048	1,614,713,849	Valor asegurable	1,614,713,849
% valor proporcional	62.31998156	37.68001844	Tiempo esperado comercialización	36
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
Observación	General: El predio se encuentra ubicado en la AK 80G 2 70, cuenta con el contador de luz y agua. NOTA:1- El inmueble se encuentra unido en la parte posterior con el predio colindante a través de un portón sin afectar su área. Si desean pueden independizar a través de un muro.			

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquidó en el presente informe:

Área de terreno, registrada en consulta predial, de 958.71 M2, en certificado y escritura registra 1055 M2, se recomienda realizar la respectiva aclaración de áreas y linderos.

Área construida, de la aplicación de la normatividad actual.

Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 11304.91 m² aproximados, válidos por norma: 1129.91 m², existe una diferencia de 175 m² los cuales corresponden aproximadamente \$278'089.175.00. **PARA UN TOTAL APROXIMADO DE 4.737'600.152.86 DE PESOS.** Equivalente a una diferencia de variación de valor del 5.87%. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL					
Código	PRG_2023_2638716	Propósito	Mantenimiento	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	MERCADOS COLOMBIANOS JBM SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900301742	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	MERCADOS COLOMBIANOS JBM SAS				
Nit/CC	900301742				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	8600592943	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AK 80G 2 70				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD KENNEDY NORTE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El predio se encuentra ubicado en la AK 80G 2 70, cuenta con el contador de luz y agua.				

NOTA:1- El inmueble se encuentra unido en la parte posterior con el predio colindante a través de un portón sin afectar su área. Si desean pueden independizar a través de un muro.

2 - El predio no cuenta con nomenclatura física; sin embargo, se ubica el predio en mapas Bogotá y verificando la nomenclatura de predios vecinos.

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	Comercial	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Comercio	Otro		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 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO CTL Y ESCRITURA			M2	1055	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	958.71	
AREA CONSTRUIDA			M2	1221.10	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	3.400.006.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	960	
AREA PISO 1 BODEGA			M2	959.51	
AREA PISO 1 DEPOSITO			M2	95.49	
AREA PISO 2			M2	108.29	
AREA PISO INTERMEDIO			M2	33.33	
AREA PISO 3			M2	108.29	
AREA TOTAL			M2	1304.91	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	958.71	
AREA PISO 1 BODEGA			M2	784.51	
AREA PISO 1 DEPOSITO			M2	95.49	
AREA PISO 2			M2	108.29	
AREA PISO INTERMEDIO			M2	33.33	
AREA PISO 3			M2	108.29	
AREA TOTAL			M2	1129.91	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			1.3	1246.323	
Forma Geometrica	Regular	Frente	20.00		
Fondo	48.00	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 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
Area Del Lote	1055
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	comercial, industrial
Uso Prohibido Norma	Industria pesada
Tratamiento	Renovación Urbana_ ACTUACION ESTRATEGICA
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeContruccion	N/A
Antejardin	0.0
AislamientoPosterior	4 MT
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	4 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en suelo protección
Patrimonio	El predio no se encuentra en Patrimonio
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>DECRETO 555 DE 2021.</p> <p>NOTA: En la liquidación se descuenta los 4 m de aislamiento posterior de acuerdo a la norma.</p> <p>PISO 1: 48m fondo- 4m de aislamiento : 44m x 20m frente: 880m - 95.49m de depósito: 784.51m2 de bodega en el primer piso.</p> <p>PISO 2 oficina: 14.21m x 6.72m: 95.49m, área de baño 1.60m x 8m: 12.80m. total área: 108.29m2</p> <p>PISO INTERMEDIO oficina: 4.96m x 6.72m: 33.33m</p> <p>PISO 3 oficina: 14.21m x 6.72m: 95.49m, área de baño 1.60m x 8m: 12.80m. total área: 108.29m2</p> <p>DECRETO 555 DE 2021.</p> <p>Área de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades</p>

económicas

Actualmente, está en área de Actuación estratégica. Lo cual limita su potencial durante los primeros seis años de vigencia del POT.

Conforme a lo anterior, las normas de edificabilidad aplicables al predio objeto de la consulta son las definidas para el tratamiento de renovación urbana, sin embargo, se logró identificar que, según lo indicado en el plano CG-7 de "Actuaciones Estratégicas", del Decreto 555 de 2021, el inmueble de la consulta hace parte de la Actuación Estratégica: 13 – "Zona Industrial".

El Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 478, define las Actuaciones Estratégicas de la siguiente manera:

"Artículo 478. Actuaciones Estratégicas. Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan."

Y en tal sentido es preciso indicar que, de acuerdo con lo determinado en el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021:

"Artículo 480. Priorización de Actuaciones Estratégicas. Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución."

Hasta que se adopte el instrumento, los predios que se encuentren en el ámbito de la actuación estratégica solo podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, esta condición genera unos lineamientos específicos en relación con la edificabilidad, tal cual cómo se indica en el parágrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021

"Artículo 483. Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas. La formulación y adopción de las actuaciones estratégicas tendrá en cuenta las siguientes condiciones: (...)

Parágrafo 3. Los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el término al que se refiere el artículo 'priorización para actuaciones estratégicas' los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen."

Conforme a lo anterior, el artículo 317 del Decreto Distrital 555 de 2021, es claro en la siguiente precisión:

"Artículo 317. Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. Para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana sin plan parcial se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público:

Se generan en proyectos que superan el **índice de construcción base (IC Base) de 1.3**. (...)"
(Negrita y Subrayado fuera de texto)

Por la anterior condición, hasta tanto la AE referida no sea adoptada, el predio podrá ser desarrollado con la edificabilidad básica del tratamiento urbanístico de renovación urbana, la cual corresponde a un índice de construcción base (IC Base) de 1.3, en todo caso, superado el término de seis (6) años a partir de la entrada en vigencia del actual POT, el predio podría acceder a una mayor edificabilidad y a un índice de ocupación mayor, que para el predio en mención serán el resultado del cumplimiento del conjunto de incentivos y obligaciones urbanísticas aplicables al tratamiento indicado en la normativa del POT vigente, artículos 317 a 323, **SECCIÓN 6 "OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN"**.

Se debe tener en cuenta que, el artículo 242 del Decreto 555 de 2021- POT indica: "Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística".

Así mismo, si el predio objeto de consulta cuenta con licencia de construcción aprobada y vigente, los usos y/o edificabilidad permitidos, son los consignados en la respectiva licencia.

Finalmente, nos permitimos informarle que, una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de esta Secretaría, los documentos anexos y cartografía que hacen parte integral

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9993	EscrituraDePropiedad	24/09/2015	38	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40219534	23/08/2023	AAA0044OPCN	33S T86A 20	BODEGA

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 953 de fecha 24-03-95 en NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE DE LA TRANSVERSAL 87 # 23A - 54 SUR con area de 1.055 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con entrada de vehículos para carga.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	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	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. NOTA: El predio cuenta con contador de luz y agua.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1995	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	N/A				
Observación	La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	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

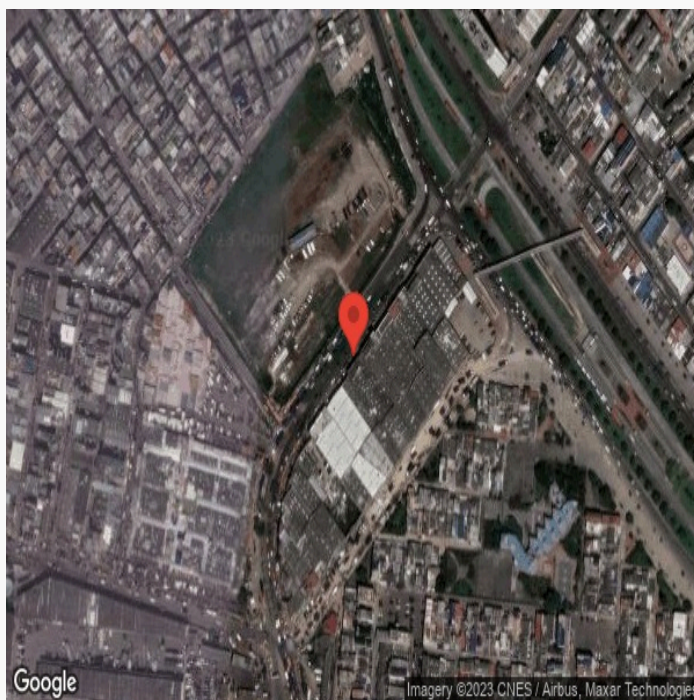
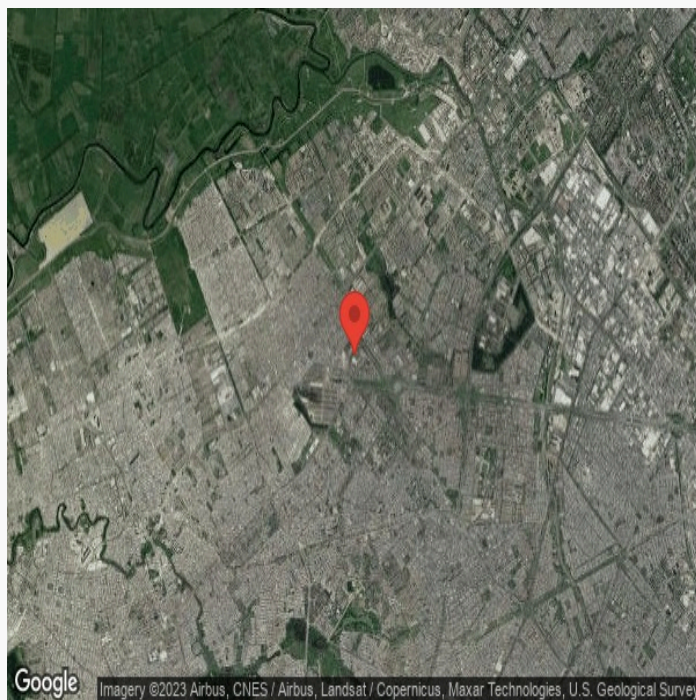
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: , Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno PISO 1: Bodega, y zona de depósito. PISO 2: Oficinas PISO 3: Oficinas				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad					Normal	Normal	Normal	Normal
Estado					Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	ACABADOS PISOS: Pisos en cemento y cerámica MUROS: Pintados y pañetados BAÑOS: Pisos en cerámica. PUERTAS Y VENTANAS: Puertas de la bodega metálicas, puertas de las oficinas en madera.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AK 80G 2 70 | CIUDAD KENNEDY NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.634478839
GEOGRAFICAS : 4° 38' 4.1238''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.154622745
GEOGRAFICAS : 74° 9' 16.6428''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Montevideo	\$5,000,000,000	0.93	\$4,650,000,000	3102742001	1100	1450	\$1,200,000	\$1,740,000,000
2	Montevideo	\$26,000,000,000	0.93	\$24,180,000,000	320 8339384	5700	6750	\$1,200,000	\$8,100,000,000
3	Montevideo	\$2,700,000,000	0.93	\$2,511,000,000	3042006662	700	700	\$1,200,000	\$840,000,000
Del inmueble						958.71			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$2,910,000,000	\$2,645,455	1.0	1.10	1.10	\$2,910,000
2	\$16,080,000,000	\$2,821,053	1.0	1.0	1.00	\$2,821,053
3	\$1,671,000,000	\$2,387,143	1.0	1.10	1.10	\$2,625,857
					PROMEDIO	\$2,785,636.59
					DESV. STANDAR	\$145,344.46
					COEF. VARIACION	5.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,785,637.00	AREA	958.71	TOTAL	\$2,670,618,048.27
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$2,670,618,048.27					

Observaciones: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230921170946201-fusionado.pdf					
Enlaces: 1 - https://www.cienquadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-salazar-gomez-bogota-2687719 2 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/montevideo/bogota/4740794 3 - https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/montevideo/bogota/10169097					

REPOSICION

OFICINAS

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	345.36
Area construida vendible	345.36
Valor M2 construido	\$1,900,000
Valor reposición M2	\$656,184,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,900,000
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,900,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fito y corvin %	32.78 %
Valor reposición depreciado	\$1,277,180
Valor adoptado depreciado	\$1,314,461
Valor total	\$453,962,251

BODEGA

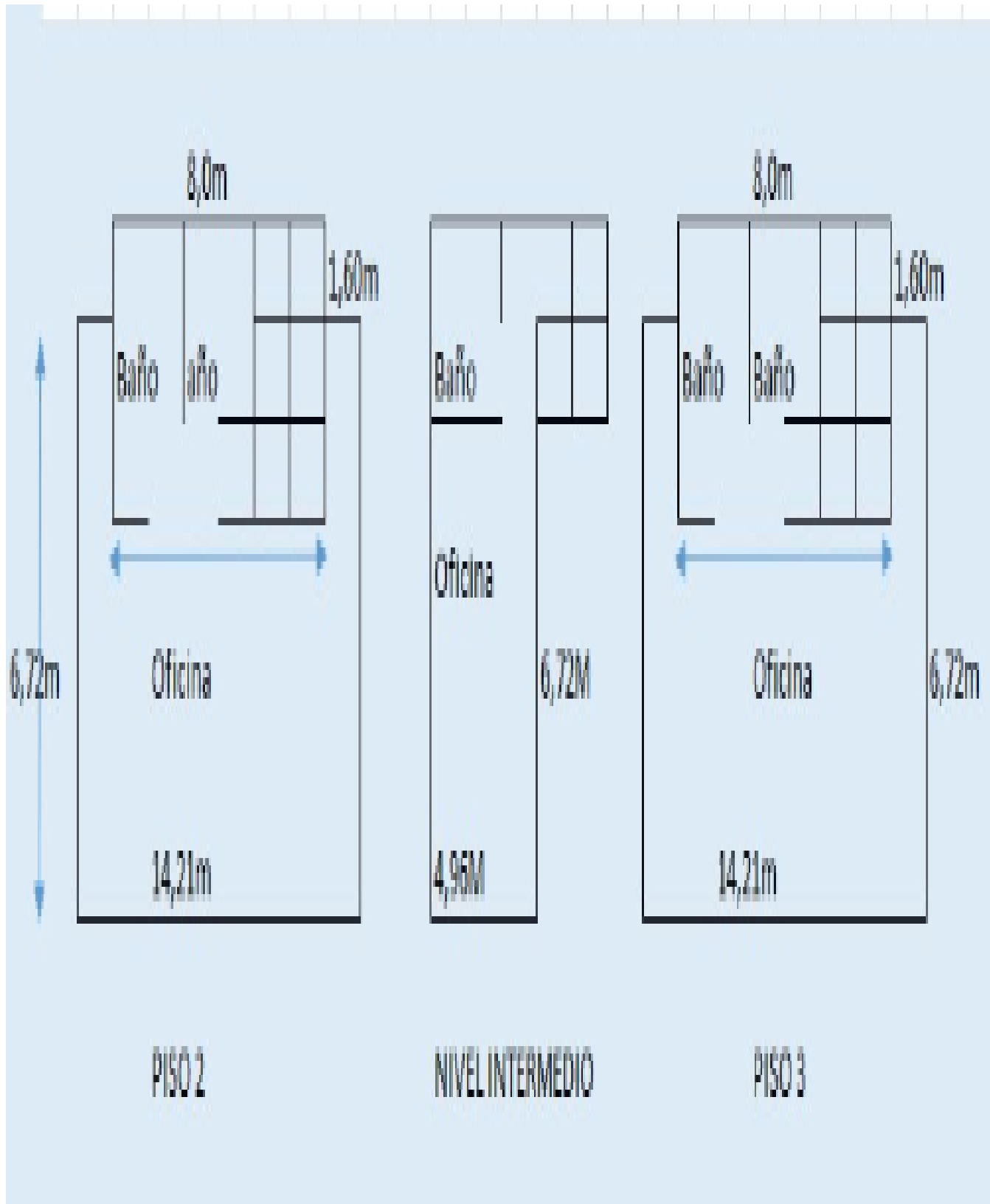
Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	874.51
Area construida vendible	874.51
Valor M2 construido	\$2,201,013
Valor reposición M2	\$1,924,807,879
Valor reposición presupuesto M2	\$2,201,013
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,201,013
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	28
Edad en % de vida útil	28 %
Fito y corvin %	32.78 %
Valor reposición depreciado	\$1,479,521
Valor adoptado depreciado	\$1,479,521
Valor total	\$1,293,855,910

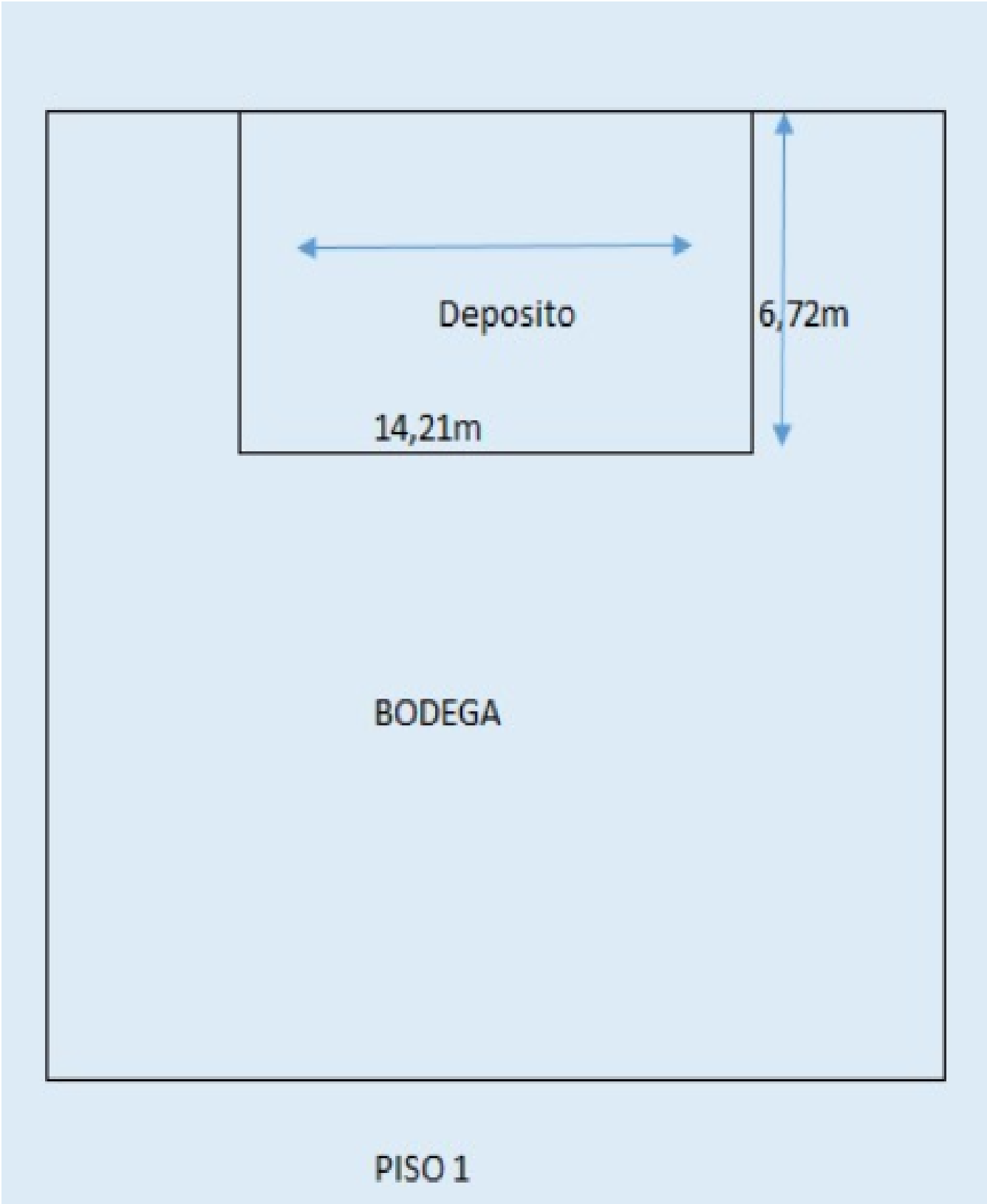
Observaciones:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

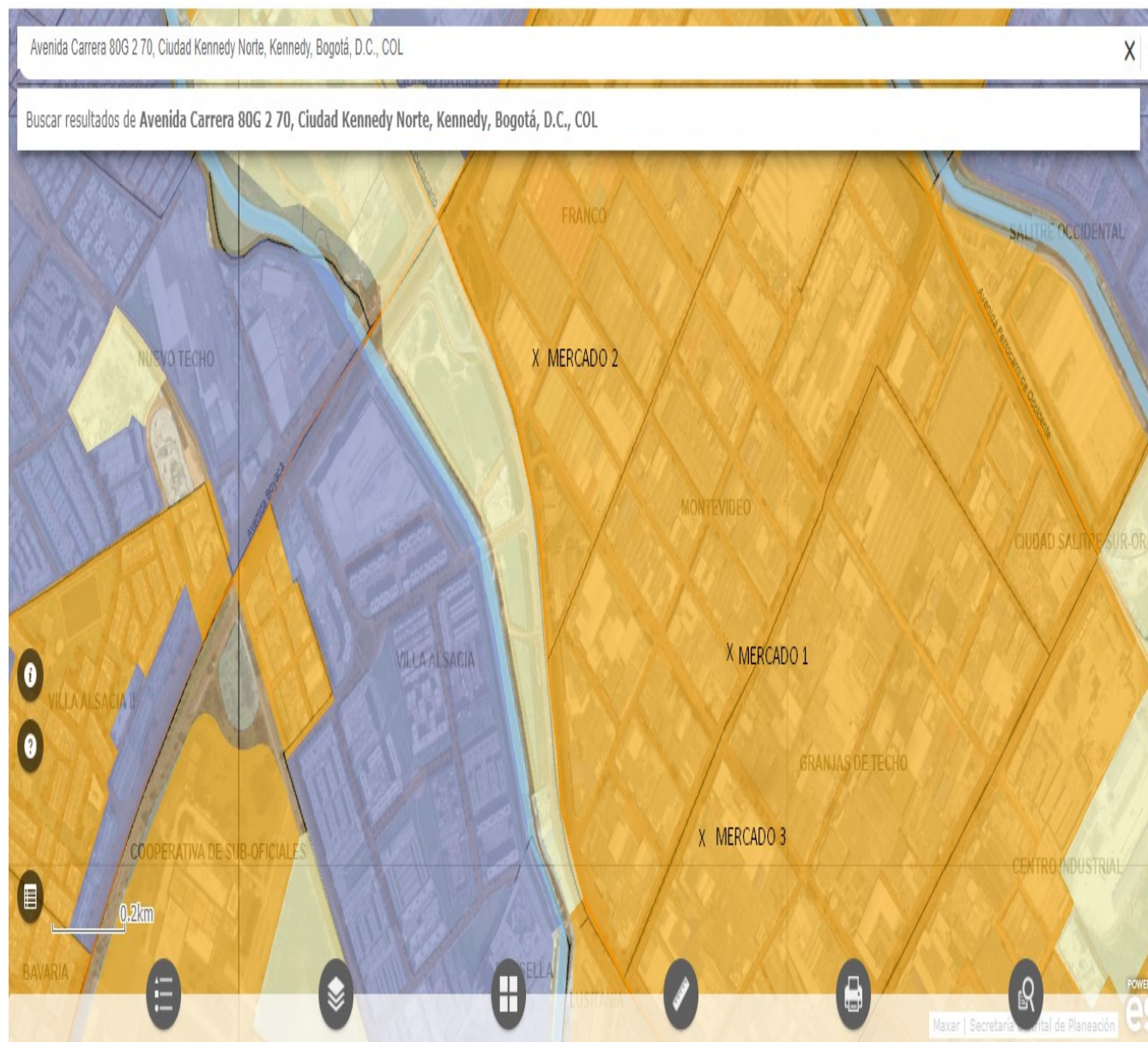


Plano



.OTROS ANEXOS.

UBICACION



FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



Bodega



Bodega



Oficina



FOTOS

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Escalera del inmueble



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



CubiertaTechos



Deposito



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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO PRG_2023_2638716



PIN de Validación: b03f0ad0



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 avaluador 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 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
23 Mayo 2018

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
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b03f0ad0



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
06 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
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 de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b03f0ad0



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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

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

Teléfono: 3045634995

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

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: b03f0ad0



PIN DE VALIDACIÓN

b03f0ad0

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 veintidos (22) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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

Referencia de Recaudo:

20012903982

Formulario No.

2020201041626661551

AÑO GRAVABLE 2020			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0044OPCN	2. Matricula Inmobiliaria 050S40219534	3. Cédula Catastral 33S T86A 20	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio AK 80G 2 70			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 958.71	7. Área construida en metros 1221.10	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social LEASING BANCOLOMBIA SA		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 860059294	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 860059294			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	3,251,692,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	30,891,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	30,891,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	0	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	0	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	0	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	0	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	0	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 12/09/2020 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 4444	
NOMBRES Y APELLIDOS LEASING BANCOLOMBIA SA		VALOR PAGADO: 0	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA	
860059294		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

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

AÑO GRAVABLE

2023



FACTURA

IMPUESTO PREDIAL

UNIFICADO

No. Referencia

23012584899

401

Factura Número:

2023001041825847983

CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAA0044OPCN		2. DIRECCIÓN AK 80G 2 70		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40219534		
B.DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4.TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	860059294	LEASING BANCOLOMBIA SA	100	PROPIETARIO	KR 85 K 46 A 66	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA					
12. AVALÚO CATASTRAL 3.400.006.000		13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 9,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 32.300.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 0		19. IMPUESTO AJUSTADO 32.300.000	

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	12/05/2023	HASTA	14/07/2023
20. VALOR A PAGAR	VP		32.300.000		32.300.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		3.230.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
23. TOTAL A PAGAR	TP		29.070.000		32.300.000
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		3.230.000		3.230.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		32.300.000		35.530.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

☐ BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

HASTA 14/07/2023

☐ BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA

(415)7707202600856(8020)23012584899185068139(3900)00000032300000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23012584899100815697(3900)00000035530000(96)20230714

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 12/05/2023

☐

HASTA 14/07/2023

☐

(415)7707202600856(8020)23012584899028393284(3900)00000029070000(96)20230512

(415)7707202600856(8020)23012584899022047046(3900)00000032300000(96)20230714

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230823234881425672

Nro Matrícula: 50S-40219534

Pagina 1 TURNO: 2023-324694

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 10:21:01 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOSA VEREDA: BOSA

FECHA APERTURA: 17-07-1995 RADICACIÓN: 1995-47157 CON: ESCRITURA DE: 24-03-1995

CODIGO CATASTRAL: **AAA0044OPC** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 953 de fecha 24-03-95 en NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE DE LA TRANSVERSAL 87 # 23A - 54 SUR con area de 1.055 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ROMERO CASTIBLANCO CARLOS JULIO ADQUIRIO POR PERMUTA A CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A. CORABASTOS S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA #335 DEL 08-08-1990 NOTARIA 45 DE BOGOTA, REGISTRO AL FOLIO 050-40048696; CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A. CORABASTOS S.A. POR ESCRITURA #2659 DEL 26-04-1985 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-0882936, REALIZO ENGLOBE DE LOS PREDIOS QUE ADQUIRIO ASI; UN PRIMER LOTE POR ADJUDICACION REAMTE CONTRA LA FEDERACION COLOMBIANA DE COOPERATIVAS DE MERCADEO Y CONSUMO LTDA, EN LIQUIDACION POR LA ESCRITURA #819 DEL 05-06-1976 NOTARIA 22 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-0198730.,-ESTA HUBO POR COMPRA A LA CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A. CORABASTOS, POR LA ESCRITURA #9789 DEL 29-12-1973 NOTARIA 4A. DE BOGOTA.-UN SEGUNDO LOTE LO ADQUIRIO POR PERMUTA CON LA FEDERACION COLOMBIANA DE COOPERATIVAS DE MERCADEO Y CONSUMO LTDA, POR ESCRITURA #1819 DEL 05-06-1976 NOTARIA 22 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LA CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA.S.A. CORABASTOS.,POR LA ESCRITURA #9789 DEL 29-12-1973 NOTARIA 4A. DE BOGOTA,REGISTRADA AL FL. 050-0201478.-Y UN TERCER LOTE LO ADQUIRIO LA COPORACION ASI;POR ESCRITURA #2659 DEL 26-04-1985 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FL. 050-0265343 ,REALIZO ENGLOBE, REGISTRADA AL FL. 050-0265343.-Y ADQUIRIO POR APOORTE DE EMPRESA DISTRITAL DE SERVICIOS PUBLICOS, POR LA ESCRITURA #4222 DEL 05-08-1970 NOTARIA 4A. DE BOGOTA,REGISTRAD ALA FL. 050-0223589.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) AK 80G 2 70 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 87 #23-A-54 SUR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40048696

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-07-1995 Radicación: 1995-47157

Doc: ESCRITURA 953 del 24-03-1995 NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230823234881425672

Nro Matrícula: 50S-40219534

Pagina 2 TURNO: 2023-324694

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 10:21:01 AM

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

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

A: ROMERO CASTIBLANCO CARLOS JULIO

CC# 2341033 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-09-2011 Radicación: 2011-88886

Doc: ESCRITURA 2696 del 09-09-2011 NOTARIA 69 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,535,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: ROMERO CASTIBLANCO CARLOS JULIO

CC# 2341033

A: VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S.

NIT# 8001983481 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-2015 Radicación: 2015-84526

Doc: ESCRITURA 9993 del 24-09-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S.

NIT# 8001983481 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-10-2015 Radicación: 2015-84526

Doc: ESCRITURA 9993 del 24-09-2015 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S.

NIT# 8001983481

A: LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑA DE FINANCIAMIENTO

NIT# 8600592943 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-35898

Fecha: 14-12-2010

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230823234881425672

Nro Matrícula: 50S-40219534

Pagina 3 TURNO: 2023-324694

Impreso el 23 de Agosto de 2023 a las 10:21:01 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: 2023-324694

FECHA: 23-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

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



República de Colombia

Pag. No 1

9993



Aa026236653

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (9993)

FECHA DE OTORGAMIENTO:

VEINTICUATRO (24) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015)

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100038.

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN.

MATRICULA INMOBILIARIA Nos. 50S-40219534.

CÉDULA CATASTRAL Nos: 33S T86 A 20.

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN EN EL LEVANTADA.

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

NOMBRE O DIRECCIÓN: AVENIDA CARRERA 80G No. 2-70 (DIRECCIÓN CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

No. Escritura	Día	Mes	Año	Notaría de Origen	Ciudad
9993	24	09	2.015	38	Bogotá

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----VALOR DEL ACTO

-----ESPECIFICACIÓN-----PESOS-----

(0911) DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO --- \$200.000.000

(0125) COMPRAVENTA ----- \$2.350.000.000

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ---- SI () -- NO (X).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ----- IDENTIFICACIÓN-----

VENDEDORA: -----

VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S. -----

NIT. 800.198.348-1. -----

COMPRADORA: -----

LEASING BANCOLOMBIA S.A. - COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, con NIT. 860.059.294-3. -----

TENEDOR(A) DEL INMUEBLE: -----

MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S. -----

NIT No. 900.301.742-3. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Veinticuatro (24) días del mes de Septiembre ----- de dos mil quince (2015) ante mí **RODOLFO REY BERMUDEZ** -----
NOTARIO TREINTA Y OCHO (38 E) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

PRIMER ACTO

DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO

Compareció(eron) con minuta : **JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 17.154.518, quien actúa en nombre y representación de **VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. 800.198.348-1., constituida mediante Escritura Pública No. 705 del 19 de abril de 1993 otorgada en la Notaria 39 de Bogotá, inscrita el 11 de junio de 1993 bajo el número 409046 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de existencia y representación legal que se protocoliza con el presente instrumento, y quien(es) manifestó(aron): -----

PRIMERO: Que mediante Escritura Pública número dos mil seiscientos noventa y seis (2696) del nueve (09) de septiembre de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40219534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el(los) compareciente(s) adquirió(eron) por compraventa hecha a CARLOS JULIO ROMERO CASTIBLANCO, el derecho de dominio pleno, la propiedad y posesión sobre el siguiente inmueble: -----

LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 80G No. 2-70 (DIRECCIÓN CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., con área superficial aproximada de mil cincuenta y cinco metros cuadrados (1.055 M2), cuyos linderos especiales son los siguientes, tomados del título de adquisición: -----

POR EL NORTE. En extensión de cincuenta y tres metros con diez centímetros (53.10 mts.) con el inmueble de Virgilio Romero. -----

POR EL ORIENTE: En extensión de veinte metros (20.00 mts.), con el inmueble de Carlos Julio Romero Castilblanco. -----

POR EL SUR: En extensión de cincuenta y tres metros con diez centímetros (53.10 mts.) con el inmueble de Dario Flórez.-----



POR EL OCCIDENTE: En extensión de veinte metros (20.00 mts.) con la transversal ochenta y siete (87) de la nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá y encierra. ----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40219534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur y la cédula catastral número 33S T86 A 20. -----

PARÁGRAFO: No obstante la mención de cabida y linderos se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO.- Que el(los) **compareciente(s)**, en su calidad de propietario(s) del predio mencionado, manifiesta(n) que en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-40219534 ubicado en la AVENIDA CARRERA 80G No. 2-70 (DIRECCIÓN CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., desde hace aproximadamente 20 años le construyeron una edificación de tres (3) pisos que consta de lo siguiente: -----

- 1) PRIMER PISO: BODEGA. -----
- 2) SEGUNDO PISO: UN (1) ÁREA DESTINADA PARA OFICINAS, CON BAÑO INCLUIDO. -----
- 3) TERCER PISO: DOS (2) ÁREAS DE OFICINA Y DOS (2) BAÑOS HABILITADOS.

TERCERO.- Que el valor de las mejoras efectuadas para esa época fue de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200.000.000)**, para efectos notariales y que hace la presente declaración para que la construcción en el lote de terreno indicadas, produzcan plenos efectos legales frente a terceros. -----

TERCERO: Que solicitan al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur, se incorporen estas mejoras en su respectivo folio. -----

Presente(s) **JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ**, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **VENTAS INSTITUCIONALES S.A.S.**, y manifestó(aron): -----

Que por estar en un todo de acuerdo con lo estipulado acepta(n) la presente escritura y la declaración de construcción que por medio de ella se hace. -----

SEGUNDO ACTO

COMPRAVENTA

COMPARECIO CON MINUTA: De una parte **JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 17.154.518, quien actúa en nombre y representación de **VENTAS**

INSTITUCIONALES S.A.S., sociedad identificada con NIT. 800.198.348-1., constituida mediante Escritura Pública No. 705 del 19 de abril de 1993 otorgada en la Notaria 39 de Bogotá, inscrita el 11 de junio de 1993 bajo el número 409046 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de existencia y representación legal que se protocoliza con el presente instrumento, y quien en adelante se denominara **EL VENDEDOR** ; y de otra parte **SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA**, mayor de edad y vecina de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.837.703 de Bogotá D.C., en calidad de representante legal de la Sociedad **SMR ABOGADOS S.A.S.**, antes **SMR SERVICIOS JURIDICOS S.A.S.**, quien en este acto obra en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderado de la misma conforme lo acredita con el poder conferido por medio de la Escritura Pública No. 2648 del 10 de julio del 2015 de la Notaria 20 de Medellín que se anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura, quien en adelante se llamará **LA COMPRADORA**, y **MANIFESTARON** que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se registrá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes: -----

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

B-) Que **EL VENDEDOR** convino con **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**, la enajenación del inmueble que más adelante se mencionan. Para la adquisición del referido inmueble, **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**, realizó con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** una operación de **LEASING**, en la que se consignan las condiciones para que **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** adquiriera el inmueble, en cuanto a ubicación, precio, etc. Por lo anterior, **MERCADOS COLOMBIANOS**



JBM S.A.S., faculta expresamente a **EL VENDEDOR** para suscribir la presente escritura de compraventa, con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, en los siguientes términos y condiciones: -----

PRIMERO: Que **EL VENDEDOR** enajena en favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre el siguiente inmueble:-----

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCIÓN EN EL LEVANTADA, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 80G No. 2-70 (DIRECCIÓN CATASTRAL) DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., con área superficial aproximada de mil cincuenta y cinco metros cuadrados (1.055 M2), cuyos linderos especiales son los siguientes, tomados del título de adquisición: -----

POR EL NORTE. En extensión de cincuenta y tres metros con diez centímetros (53.10 mts.) con el inmueble de Virgilio Romero. -----

POR EL ORIENTE: En extensión de veinte metros (20.00 mts.), con el inmueble de Carlos Julio Romero Castilblanco. -----

POR EL SUR: En extensión de cincuenta y tres metros con diez centímetros (53.10 mts.) con el inmueble de Dario Flórez. -----

POR EL OCCIDENTE: En extensión de veinte metros (20.00 mts.) con la transversal ochenta y siete (87) de la nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá y encierra. ----

La construcción consta de: edificación de tres (3) pisos con las siguientes dependencias: -----

1) **PRIMER PISO: BODEGA.** -----

2) **SEGUNDO PISO: UN (1) ÁREA DESTINADA PARA OFICINAS, CON BAÑO INCLUIDO.** -----

3) **TERCER PISO: DOS (2) ÁREAS DE OFICINA Y DOS (2) BAÑOS HABILITADOS.**

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40219534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur y la cédula catastral número 33S T86 A 20. -----

Los anteriores linderos fueron tomados de la Escritura Pública No. 2696 del 09 de septiembre del 2011 de la Notaria 69 de Bogotá. -----

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

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

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

SEGUNDO: EL VENDEDOR adquirió el inmueble por compraventa hecha a CARLOS JULIO ROMERO CASTIBLANCO, tal y como consta en la Escritura Pública número dos mil seiscientos noventa y seis (2696) del nueve (09) de septiembre de dos mil once (2011) otorgada en la Notaría Sesenta y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada. -----

TERCERO: Que el precio de la compraventa del inmueble es la suma **DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$2.350.000.000) cuales LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO cancelará dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a que se haya verificado la entrega de la presente escritura de compraventa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, a satisfacción de LA COMPRADORA. -----

PARAGRAFO: No obstante la forma de pago, **EL VENDEDOR** renuncia expresamente a la Condición Resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme. -----

CUARTO: Garantiza **EL VENDEDOR** que el inmueble objeto de la venta está libre de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, etc. **EL VENDEDOR** de todas maneras se obliga a salir al saneamiento del inmueble vendido sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

QUINTO: EL VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la Escritura hacen la entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.** -----

A partir de la fecha de entrega del inmueble a **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**, serán de cargo de éste 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 inmueble, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional. --

SEXTO: Que los gastos notariales que se causen en razón de la compraventa serán cancelados por mitades entre **EL VENDEDOR** y **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**, los gastos por impuesto y derechos de registro de la Escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.** -----

Compareció **JORGE ELIECER BARRAGAN MELENDEZ**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 80.402.770, quien manifestó: -----

PRIMERO: Que en este acto obra en nombre y representación legal de la sociedad **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**, identificada con NIT. 900.301.742-3 constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del 16 de julio de 2009, inscrita el 23 de julio de 2009 bajo el número 01314757 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se protocoliza con el presente instrumento. ----

SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor del inmueble en la operación de leasing realizada con **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características del inmueble, precio, etc., por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** para la realización de la operación de Leasing. -----

TERCERO: Que ya recibí de **EL VENDEDOR** el inmueble objeto de la operación de Leasing, a entera satisfacción. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

El suscrito Notario Treinta y ocho (38) en uso de las atribuciones contempladas en el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983 y en virtud que la Doctora **SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA**, actúa en nombre y representación de **SMR ABOGADOS SAS.**, quien en este acto obra en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, tiene registrada su firma en ésta Notaria

AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la persona fuera del recinto Notarial en las Oficinas de las Entidades que representan. -----

ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS, SEGÚN ART. 34 C.N, LEY 190 DE 1995, LEY 333 DE 1996 Y LEY 365 DE 1997. Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. Así como el dinero con el que se efectúa el pago de los gastos notariales. -----

NOTA: El Notario manifiesta que de acuerdo a la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), y en concordancia con la resolución número nueve (09) del veinticuatro de Mayo (24) de mil novecientos noventa y nueve (1999), proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, no indago a **LA VENDEDORA ni a LA COMPRADORA** por no reunir los requisitos exigidos en dicha ley. -----

SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: -----

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2015. -----

FORMULARIO No. 2015201011609585259-----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: : AK 80G 2 70 -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 050S40219534-----

CÉDULA CATASTRAL: 33S T86A 20 -----

AVALÚO: \$ 2.298.070-----

TOTAL A PAGAR: \$ 19.547.000-----

DE FECHA: 10/04/2015 -----

BANCO: BANCO DE BOGOTA-----

No. REFERENCIA DEL RECAUDO: 15010693804 -----

FIRMADO Y SELLADO. -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL -----

DIRECCION DEL PREDIO: AK 80G 2 70.-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 050-40219534.-----

CÉDULA CATASTRAL: 33S T86A 20.-----

CHIP: AAA0044OPCN. -----



FECHA DE EXPEDICION: 21-09-2015.-----

FECHA DE VENCIMIENTO: 21-10-2015.-----

CONSECUTIVO No. 977877.-----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO
PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION.-----

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL-----

NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 40219534.-----

CHIP CATASTRAL: AAA0044OPCN.-----

CEDULA CATASTRAL: 33S T86A 20.-----

No. CONSULTA: 2015-1078217.-----

FECHA: 21-09-2015 8:27 AM.-----

NO PRESENTA DEUDA DEL AÑO 2001 AL AÑO 2015.-----

ESTA INFORMACION SE EXPIDE SIN PERJUICIO DE LOS PROCESOS QUE
ADELANTEN LAS DEPENDENCIAS DE LA DIRECCION DISTRITAL DE
IMPUESTOS DE BOGOTÁ Y DE LAS FACULTADES DE FISCALIZACIÓN,
VERIFICACIÓN Y CORRECCIÓN QUE TIENEN LA ADMINISTRACIÓN;
SITUACIONES QUE PUEDEN PRESENTAR MODIFICACIONES A LA
INFORMACIÓN AQUÍ PRESENTADA.-----

VALIDO PARA INSERTAR EN EL PROTOCOLO NOTARIAL

SE ADVIRTIÓ al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la **obligación que tiene(n)**
de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en
ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere; la
firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. (Artículo 35 decreto ley
960 de 1.970).-----

SE ADVIERTE igualmente la necesidad de diligenciar los espacios en blanco
correspondientes a la información personal y de trabajos consignados en el espacio
destinado para la firma de los suscriptores del instrumento público, con el objeto de
confrontar la información solicitada con el contenido de la escritura previo a la
autorización de la misma. En consecuencia, la notaría no asume ninguna
responsabilidad por error o inexactitudes advertidas con posterioridad a la firma
del(los) otorgante(s) y del Notario.-----

En tal caso, de la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el

otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(eron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 102 decreto ley 960 de 1.970). ----

ADVERTÍ a los otorgantes sobre la formalidad del registro de esta escritura en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura y les indiqué que su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.--

ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: *****

Aa026236653- Aa026236654- Aa026236655- Aa026236656- Aa026236657-
Aa026236658 -----

LEÍDO el presente instrumento público a los comparecientes manifestaron su conformidad con el contenido lo aprobaron en todas sus partes y en constancia de su asentimiento lo firman con el suscrito notario que lo autorizo con mi firma. -----

RETENCIÓN EN LA FUENTE. ARTÍCULOS 20 y 64 LEY 0075 de 1986. \$ Exento

DERECHOS NOTARIALES.....\$ 7.682.559-----

SUPERINTENDENCIA.....\$ 24.150-----

FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO...\$ 24.150-----

IVA.....\$ 1.264.987-----

**DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996, modificado por el
DECRETO 3432 de Septiembre 19 de 2011, nuevamente modificado por el
DECRETO 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013 y RESOLUCION 0641 DEL 23
DE ENERO DE 2.015. -----**



FOLIO ANTERIOR NÚMERO: Aa026236657-----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (9993) -----

FECHA DE OTORGAMIENTO:

VEINTICUATRO (24) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015)-----

NOTARIA TREINTA Y OCHO (38) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

OTORGANTE Y VENDEDORA


JOSE GREGORIO HOYOS CRUZ

C.C. No. 17 154 518.

QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE VENTAS
INSTITUCIONALES S.A.S con NIT. 800.198.348-1.,

DIRECCIÓN: Transversal 93 No 65 A 73 Alamos

TELÉFONO: 7 5621 22

CELULAR: 3102654526

CORREO ELECTRÓNICO: *ofrenda@ventasinstitucionales.com*

LA COMPRADORA

SONIA PATRICIA MARTINEZ RUEDA 

C.C. No. 51.837.703 expedida en Bogotá

Representante Legal de la sociedad **SMR ABOGADOS S.A.S.**, quien en este acto
obra en nombre y representación de **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA**

DE FINANCIAMIENTO

NIT. 860.059.294-3

TENEDORA DEL INMUEBLE

[Handwritten signature]



JORGE ELIECER BARRAGAN MELENDEZ

C.C. No. *8040770*

QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**, identificada con NIT. 900.301.742-3

DIRECCIÓN: *Av CRA 80 g # 2-96*

TELÉFONO: *412 2064*

CELULAR: *320 864 1137*

CORREO ELECTRÓNICO: *Jorge.barragan@merKacol.com*

**EL(LA) NOTARIO(A) TREINTA Y OCHO (38 E)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

EDUARDO DURAN GOMEZ

M
MPM

C.PINEDA
201510416

JORGE ELIECER BARRAGAN MELENDEZ mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.402.770 de San Juan de Rioseco, en Calidad De Representante Legal de la sociedad **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.** con **NIT: 900.301.742-3** en adelante "El locatario", por el presente OTORGO PODER IRREVOCABLE a **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, en adelante "**LEASING 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 inmueble:

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCION SOBRE EL LEVANTADA, UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 80G No. 2-70 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50S-40219534 Y CEDULA CATASTRAL 33S T86 A 20.; cuyos linderos se encuentran identificados en la escritura pública mediante la cual **LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, adquirió el bien objeto del Contrato, copia de la cual, constituye anexo al presente poder y forma parte integral del mismo, para que, en el evento de terminación del Contrato por ejercicio de la opción de compra establecida en el mismo, suscriba, haga y/o ejecute en nombre y representación El locatario, los documentos necesarios para efectuar la transferencia del bien anteriormente señalado, a nombre El locatario y de acuerdo con la autorización otorgada por medio del presente documento.

En general, **LEASING BANCOLOMBIA** queda facultado para realizar todos y cada uno de los actos y diligencias, suscribir con firma, entregar todos y cualesquier documentos suscritos que puedan ser requeridos o solicitados para realizar la transferencia a nombre El locatario del bien anteriormente señalado.

El locatario se compromete a indemnizar a **LEASING BANCOLOMBIA** de cualquier costo, reclamación, gastos y cualesquiera contingencias en que incurra **LEASING BANCOLOMBIA** en relación con las facultades otorgadas por medio del presente poder.

El locatario, por el presente otorga a **LEASING BANCOLOMBIA** plenos poderes y autoridad para sustituir a uno o más apoderado(s) para que ejerza(n) el encargo como apoderados El 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



JORGE ELIECER BARRAGAN MELENDEZ

C.C. No 80.402.770 de San Juan de Rioseco

Representante Legal de la sociedad **MERCADOS COLOMBIANOS JBM S.A.S.**

NIT: 900.301.742-3



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

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

BARRAGAN MELENDEZ JORGE ELIECER

quien exhibió la: **C.C. 80402770**
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. 63 Dec. 960/70 concordante con Art. 4 Dec. 1681/96)

Bogotá D.C. **24/09/2015**

nvbvr55vrbvhrfg

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

NOTARIA

38

JV

Verifique en
www.notariaenlinea.com

IR2NQ089A7T275V7



80402770