



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRIND_900737001_2

| | | | |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 10/11/2023 |
| Dirigido a | PRAXIS LF INVESTMENT SAS | | |
| Dirección | AC 26 60 47 LC 242 | | |
| Barrio | CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | FIDUCIARIA BANISTMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO GRAN ESTACION FIDUCIARIA BANISTMO S.A. | | |

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.,

Señor(es):

PRAXIS LF INVESTMENT SAS

Avalúo solicitado por: PRAXIS LF INVESTMENT 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 **FIDUCIARIA BANISTMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO GRAN ESTACION FIDUCIARIA BANISTMO S.A.** ubicado en la AC 26 60 47 LC 242 CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL, 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 \$4,402,461,359.58 pesos m/cte (Cuatro mil cuatrocientos dos millones cuatrocientos sesenta y un mil trescientos cincuenta y nueve).

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 Privada | LOCAL 242 | 125.42 | M2 | \$35,101,749.00 | 100.00% | \$4,402,461,359.58 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$4,402,461,359.58 |

Valor en letras
Cuatro mil cuatrocientos dos millones cuatrocientos sesenta y un mil trescientos cincuenta y nueve 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 | 355.2120 |
| Integral | 0 | 34,577,671 | Valor del avalúo en UVR | 12,393,898.18 |
| Proporcional | 0 | 4,336,731,497 | Valor asegurable | 4,336,731,497 |
| % valor proporcional | 0 | 100 | Tiempo esperado comercialización | 24 |
| Observación | <p>General: Inmueble ubicado en: AC 26 60 47 LC 242</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, el inmueble no cuenta con contador de agua, los baños se encuentran ubicado en cada piso del centro comercial en las zonas comunes.</p> <p>El inmueble se encuentra ubicado en el segundo piso del centro comercial, esquinero cerca a tiendas como Lacotes, Marruecos, Mussi, Vélez.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida, en el presente informe, el área privada registrada en certificado y escritura suministrada.</p> <p>En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p> | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|------------------------|
| Código | LRIND_900737001_2 | Propósito | Personal | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | PRAXIS LF INVESTMENT SAS | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 900737001 | Email | infopraxislf@gmail.com |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | PRAXIS LF INVESTMENT SAS | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 900737001 | Teléfono | |
| Email | infopraxislf@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | FIDUCIARIA BANISTMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO GRAN ESTACION FIDUCIARIA BANISTMO S.A. | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 8001471423 | Ocupante | Propietario |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | AC 26 60 47 LC 242 | | | | |
| Conjunto | GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL PH. | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | Comercial |
| Sector | Urbano | Barrio | CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Local | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | <p>Inmueble ubicado en: AC 26 60 47 LC 242</p> <p>Al inmueble se llega así: AC 26, AV BOYACÁ, CARRERA, 50.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con los servicios de energía, el inmueble no cuenta con contador de agua, los baños se encuentran ubicado en cada piso del centro comercial en las zonas comunes.</p> <p>El inmueble se encuentra ubicado en el segundo piso del centro comercial, esquinero cerca a tiendas como Lacotes, Marruecos, Mussi, Vélez.</p> | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Comercial | Piso inmueble | 243 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|--------|----------------------------|----------|-----------------------|
| Clase inmueble | Comercio | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y RENTA | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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. 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>130.02</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>125.42</td></tr></table> | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 130.02 | AREA PRIVADA | M2 | 125.42 | <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>M2 PESOS</td><td>125.42 \$4177.916.000</td></tr></table> | | | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA AVALUO CATASTRAL 2023 | M2 PESOS | 125.42 \$4177.916.000 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 130.02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 125.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA AVALUO CATASTRAL 2023 | M2 PESOS | 125.42 \$4177.916.000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>125.42</td></tr></table> | | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 125.42 | <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>125.42</td></tr></table> | | | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 125.42 | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 125.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 125.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | Se evidencia en el sector salitre, edificio de tipo residencial en altura. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 baja, y se considera que la demanda es alta. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 945 del 07-02-2007 NOTARIA 6 de BOGOTÁ D.C Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: DECRETO 555 DEL 2021. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 2884 | EscrituraDePropiedad | 16/04/2007 | 6 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------------|-----------|
| 50C-1674800 | 26/10/2023 | AAA0197ENOE | 0.392 | 0062161703000 00000 | LOCAL 242 |

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 945 de fecha 07-02-2007 en NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. LOCAL 2-42 con area de 125.42M2 AREA PRIVADA con coeficiente de 0.392 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).
La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El centro comercial cuenta con dos sótanos destinados a parqueaderos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

| | Sector | Inmueble |
|----------------|--------|----------|
| Energía | SI | SI |
| Acueducto | SI | NO |
| Alcantarillado | SI | SI |
| Gas | SI | NO |

AMOBLAMIENTO URBANO

| | Sector |
|--------------|--------|
| Alumbrado | SI |
| Arborizacion | SI |
| Alamedas | NO |
| Ciclo rutas | SI |

CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-----------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| Uso predominante | Mixta | Área de actividad | Mixta. | Demanda / Interés | Fuerte |
| Estrato | Comercial | Barrio legal | Si | Topografía | Plana |

| | | | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 0-100 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 0-100 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | Bueno | 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: | En Ciudad Salitre Nor-Oriental, el equipamiento urbano destaca por una variedad de servicios, desde centros educativos hasta instalaciones recreativas. El impacto ambiental se ve moderado, con áreas verdes y planificación urbana que busca la sostenibilidad. Las vías presentan una buena conectividad, facilitando el acceso a puntos clave en la ciudad. | | | | |
| PROPIEDAD HORIZONTAL | | | | | |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 945 | | Fecha escritura | 07/02/2007 | |
| Notaria escritura | 6 | | Ciudad escritura | Bogotá | |
| Valor administración | S/I | Total unidades | 1UND/PH134 | Terraza comunal | No |
| Condiciones | Solo construcción | # Pisos edificio | 3 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 24 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | Si | Citófono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

| | | | | | |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----|-----------------|----|
| acondicionado | | | | | |
| Club | No | Bomba eyectora | Si | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | Si | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | Si | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | Si | #Ascensores | 8 |
| #Sotanos | 2 | | | | |
| Observación | Escritura: 945, Fecha escritura: 07/02/2007, Notaría escritura: 6, Ciudad escritura: Bogotá, Administración: S/I, Total unidades: 1UND/PH134, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8 | | | | |

| ESTRUCTURA | | | | | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Mixto | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | mixtas | Tipo estructura | sistema dual o combinado | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | NO | Cubierta | otro |
| Fachada | flotante | Ancho fachada | Mayor 9 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado | Otro tipología vivienda | |
| Año construcción | 2007 | Edad Inmueble | 16 años | Vida útil | 100 |
| Estado construcción | Usada | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | N/A | | | | |
| Observación | <p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.</p> | | | | |

| 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 |

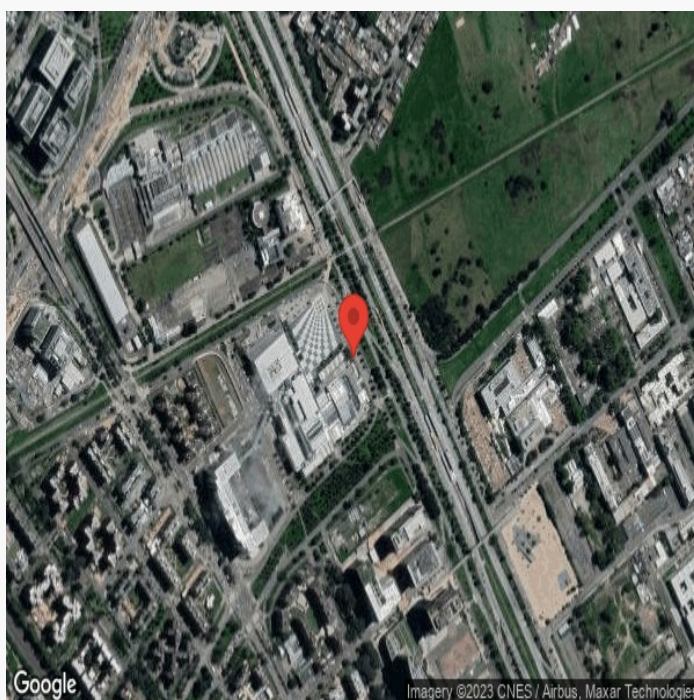
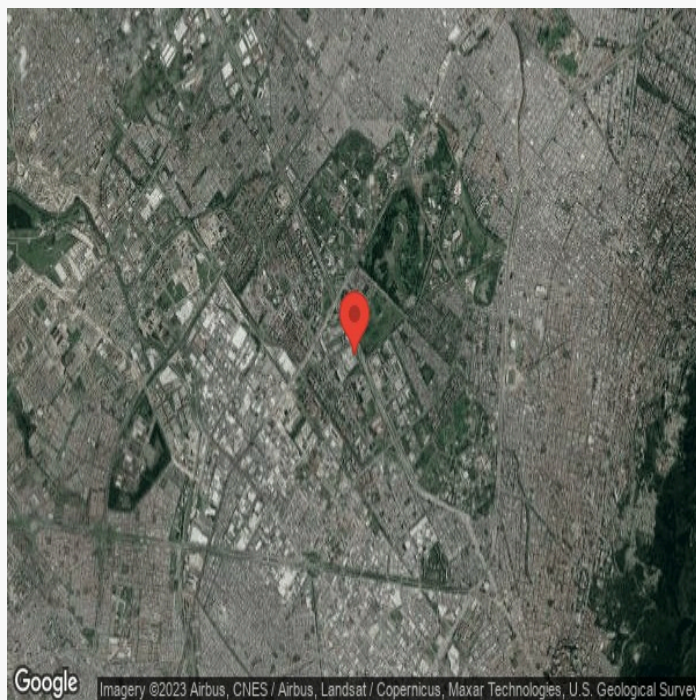
| | | | | | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 0 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardin | 0 | Zona verde | 0 |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Local. Consta de:, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno DEPENDENCIAS: Un local comercial de doble altura, adicional cuenta con un mezanine que funciona como depósito. | | | | |

ACABADOS

| | | | | | | | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------|--------|--------|-------------|
| | Sala | Comedor | Cocina | Baño | Piso | Techo | Muro | Carpintería |
| Calidad | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Sin acabado | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Estado | No hay | No hay | No hay | No hay | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. |
| Observación | ACABADOS: PISOS: Pisos en Madera laminada. MUROS: muros interiores en mampostería, pañete y pintura. FACHADA: fachada en vidrio. | | | | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AC 26 60 47 LC 242 | CIUDAD SALITRE NOR-ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.64805341499999
GEOGRAFICAS : 4° 38' 52.9902''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.100714996
GEOGRAFICAS : 74° 6' 2.5734''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|---------------------|--------|-----------------|------|-----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|-----------------|------------|
| 1 | 2 CC. Gran Estación | 1 | \$2,500,000,000 | 0.93 | \$2,325,000,000 | | \$ | | \$ | \$36,904,761.90 | 3127608787 |
| 2 | CC. Gran Estación | 2 | \$2,249,000,000 | 0.93 | \$2,091,570,000 | | \$ | | \$ | \$34,859,500.00 | 3108291792 |
| 3 | CC. Gran Estación | 1 | \$2,200,000,000 | 0.93 | \$2,046,000,000 | | \$ | | \$ | \$33,540,983.61 | 3133849903 |
| Del inmueble | | 243 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------|
| 1 | 16 | 63 | 63 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$36,904,761.90 |
| 2 | 16 | 60 | 60 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$34,859,500.00 |
| 3 | 16 | 64 | 61 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$33,540,983.61 |
| | 16 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$35,101,748.50 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$1,694,923.11 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.83% |

| | | | | |
|--------------|--------------------|-----------------|-------|--------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$36,796,671.61 | TOTAL | \$4,615,038,553.75 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$33,406,825.39 | TOTAL | \$4,189,884,040.82 |
| VALOR TOTAL | \$4,402,461,359.58 | | | |

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Observaciones: |
| OFERTAS: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231115171199531-fusionado%20(4).pdf |
| Se confirman las 3 ofertas telefónicamente estando vigente la venta y ubicaciones y condiciones similares al inmueble avaluador. |
| Enlaces: |
| 1- https://fincaiaiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro-comercial-gran-estacion-bogota/8189421 |
| 2- https://fincaiaiz.com.co/inmueble/local-en-venta/luisiana-bogota/10175723 |
| 3- https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-ciudad-salitre-nor-oriental/4887-M4804554 |

RENTA

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR RENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GR. | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEP. Y OTROS | VALOR DEP. Y OTROS | VALOR M2 |
|--------------|-------------------|--------|--------------|------|----------------|-------|---------------------|----------------|--------------------|--------------|
| 1 | CC. Gran Estación | 3 | \$13,500,000 | 0.95 | \$12,825,000 | | \$ | | \$ | \$200,390.63 |
| 2 | CC. Gran Estación | 1 | \$27,000,000 | 0.95 | \$25,650,000 | | \$ | | \$ | \$191,417.91 |
| 3 | CC. Gran Estación | 2 | \$13,000,000 | 0.95 | \$12,350,000 | | \$ | | \$ | \$199,193.55 |
| Del inmueble | | 243 | | 0 | | | | 0 | | |

| # | TELEFONO | EDAD | AREA CONST. | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICA. | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---------|-------------|------|-------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------------|--------------|
| 1 | 310 8866372 | 16 | 64 | 64 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | \$200,390.63 |
| 2 | 3127608787 | 16 | 134 | 134 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | \$191,417.91 |
| 3 | 3127608787 | 16 | 62 | 62 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | \$199,193.55 |
| 16 años | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | PROMEDIO | \$197,000.70 |
| | | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$4,871.74 |
| | | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 2.47% |

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------|--------------|--------------------|------|---------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | | POR Mt2 | | \$201,872.44 | | TOTAL | | \$25,318,841.39 | |
| VALOR MÍNIMO | | POR Mt2 | | \$192,128.95 | | TOTAL | | \$24,096,813.36 | |
| VALOR TOTAL | | \$24,707,865.42 | | | | | | | |
| Valor Adoptado M2: | 197001 | Tasa aplicada E.A: | 6.85 | Tasa aplicada M.V: | 0.57% | Deducciones: | | ÁreaPredio: | 125.42 |
| Valor renta bruta mensual (R.B.M): | \$24,707,865 | Deducciones: | \$ | Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D: | \$24,707,865 | Renta neta anual (R.N.A): | \$296,494,385 | Valor capitalización: | \$4,328,385,183 |

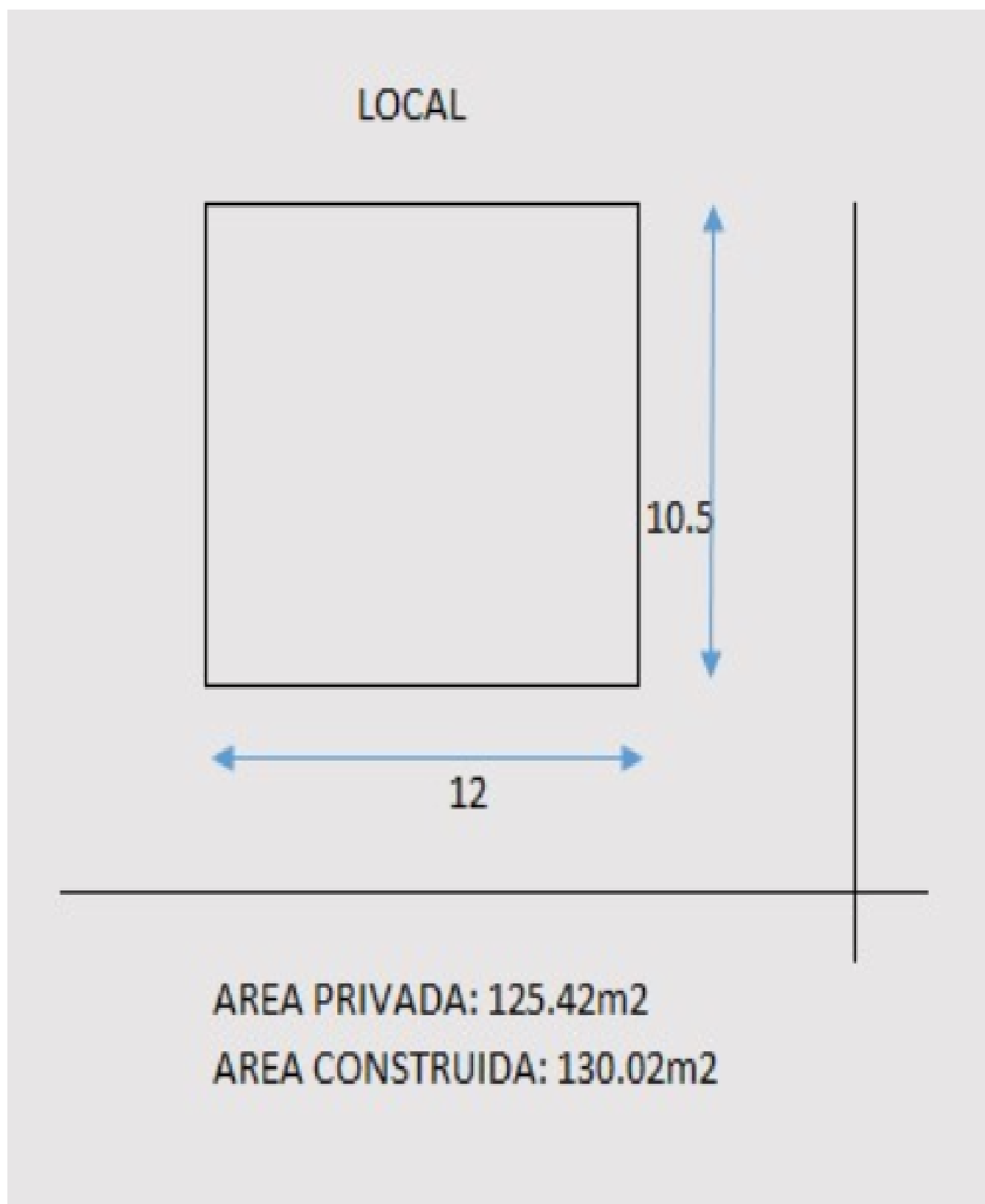
Observaciones:

OFERTAS: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202311151711523523.pdf>

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro-comercial-gran-estacion/bogota/8290464> 2.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro-comercial-gran-estacion/bogota/8201538> 3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/saltre/bogota/6291595>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN


Plano



.OTROS ANEXOS.

CATASTRO 2023

AÑO GRAVABLE
2023


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia
Recaudo23010089704401

Factura
Número:2023001041800896914

CÓDIGO QR:



| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO | | 2. DIRECCIÓNAC 26 60 47 LC 242 | | 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA050C01674800 | |
| 1. CHIPAAA0197ENOE | | | | | |
| B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE | | | | | |
| 4. TIPO | 5. No. IDENTIFICACIÓN | 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL | 7. % PROPIEDAD | 8. CALIDAD | 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN |
| NIT | 830017552 | COMPANÍA TRANSPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS DERIVADOS DEL | 100.000 | FIDEICOMITENTE | AK 45 106 27 TO 2 OF 601 |
| | | | | | 11001 |
| 11. OTROS | | | | | |
| C. LIQUIDACIÓN FACTURA | | | | | |
| 12. AVALÚO CATASTRAL \$ 4,177,916,000 | | 13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIAL | | 14. TARIFA 9.5 x MIL | |
| | | | | 15. % EXENCIÓN 0% | |
| | | | | 16. % EXCLUSIÓN 0.00% | |
| 17. IMPUESTO A CARGO \$ 39,690,000 | | 18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL \$ 0 | | 19. IMPUESTO AJUSTADO \$ 39,690,000 | |
| D. PAGO CON DESCUENTO | | | | | |
| 20. VALOR A PAGAR | VP | Hasta (12/05/2023) \$ 39,690,000 | Hasta (14/07/2023) \$ 39,690,000 | | |
| 21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO | TD | \$ 3,969,000 | \$ 0 | | |
| 22. DESCUENTO ADICIONAL | DA | \$ 397,000 | \$ 397,000 | | |
| 23. TOTAL A PAGAR | TP | \$ 35,324,000 | \$ 39,293,000 | | |
| E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO | | | | | |
| 24. PAGO VOLUNTARIO | AV | \$ 3,969,000 | \$ 3,969,000 | | |
| 25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO | TA | \$ 39,293,000 | \$ 43,262,000 | | |
| F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO | | | | | |
| PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Bogotá Solidaria en Casa Páguese hasta 12/05/2023 | | | <input type="checkbox"/> Bogotá Solidaria en Casa Páguese hasta 14/07/2023 | | |
|  | | |  | | |
| (415)7707202600856(8020)23010089704180695537(3900)00000039293000(96)20230512 | | | (415)7707202600856(8020)23010089704175394994(3900)00000043262000(96)20230714 | | |
| PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Páguese hasta 12/05/2023 | | | <input type="checkbox"/> Páguese hasta 14/07/2023 | | |

FOTOS

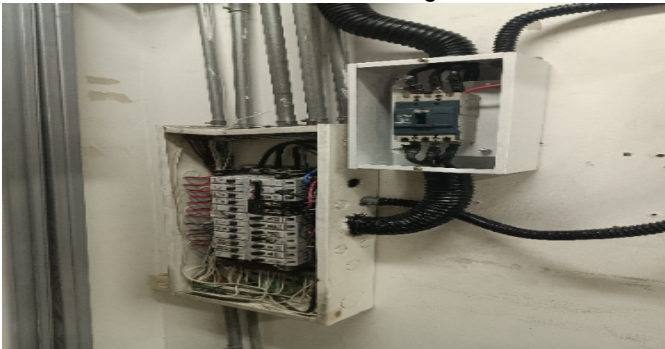
Vía frente al inmueble



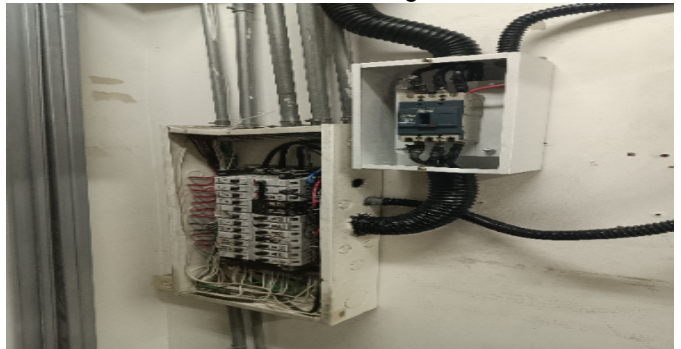
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Local



Local



Local



FOTOS

Local



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



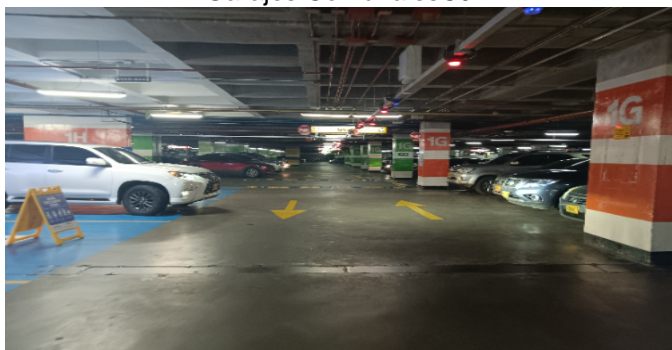
Fachada del Conjunto



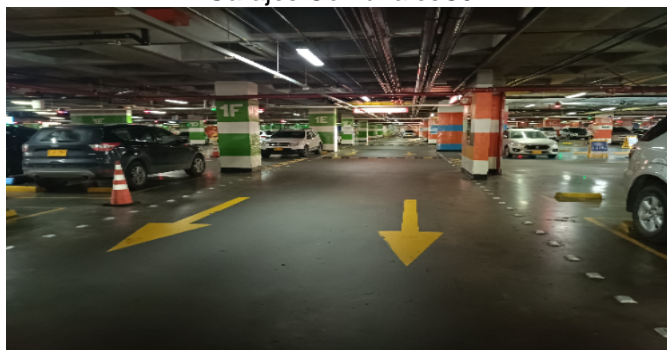
AscensorCJ



Garajes ComunesCJ



Garajes ComunesCJ



FOTOS

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



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 LRIND_900737001_2



PIN de Validación: c0cf0b2e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 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: c0cf0b2e



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: c0cf0b2e



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: c0cf0b2e



PIN DE VALIDACIÓN

c0cf0b2e

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 siete (07) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026932384554295

Nro Matrícula: 50C-1674800

Pagina 1 TURNO: 2023-730166

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 05:07:56 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: 21-02-2007 RADICACIÓN: 2007-14400 CON: ESCRITURA DE: 09-02-2007

CODIGO CATASTRAL: AAA0197ENOE COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 945 de fecha 07-02-2007 en NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. LOCAL 2-42 con area de 125.42M2 AREA PRIVADA con coeficiente de 0.392 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL FIDUBOGOTA S.A. ENGLORO TRES PREDIOS POR ESCRITURA 3450 DE 29-08-2006 NOTARIA 48 DE BOGOTA REGISTRADA EL 27 09-2006 AL FOLIO 50C-1663517 Y ADQUIRIO ASI: QUE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL FIDUBOGOTA S.A. ENGLORO TRES PREDIOS QUE ADQUIRIO ASI: EL LOTE # 23 POR COMPRA AL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA- FONDO DE PENSIONES PUBLICAS POR ESCRITURA 1259 DE 19-12-2003 NOTARIA UNICA DE MADRID. REGISTRADA EL 04-02-2004 AL FOLIO 50C-741152. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA 73 DE 19-01-2006 NOTARIA 48 DE BOGOTA EL DEPARTAMENTO ADQUIRIO POR DACION EN PAGO QUE LE HIZO LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 674 DE 22-05-2000 NOTARIA 50 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR PERMUTA CON EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 139 DE 28-02-97 NOTARIA UNICA DE TABIO. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA 251 DE 16-04-97 NOTARIA UNICA DE TABIO. EL DEPARTAMENTO ADQUIRIO POR COMPRA A LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 692 DE 26-04-83 NOTARIA 22 DE BOGOTA. OTRO LOTE ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR COMPRA A CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA CAR. POR ESCRITURA 2216 DE 27-09-2005 NOTARIA 41 DE BOGOTA REGISTRADA EL 04-11-2005 AL FOLIO 50C-820906. ESTA SOCIEDAD ADQUIRIO POR COMPRA AL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 1156 DE 05-06-84 NOTARIA 31 DE BOGOTA. EL LOTE 23 C LO ADQUIRIO FIDUCIARIA BOGOTA S.A. POR COMPRA A LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA POR ESCRITURA 1796 DE 01-08-2006 NOTARIA 50 DE BOGOTA REGISTRADA EL 09-08-2006 AL FOLIO 50C-1655641. ESTA HABIA EFECTUADO DESENGLOBE POR ESCRITURA 1465 DE 27-06-2006 NOTARIA 50 DE BOGOTA Y ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION Y ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE JOSE JOAQUIN VARGAS ESCOBAR SEGUN SENTENCIA DE 17-02-1937 JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REGISTRADA EL 01-03-1937 HOY AL FOLIO 50C-6264. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 1055 DE 25-06-1937 NOTARIA 3 DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) AC 26 60 47 LC 242 (DIRECCION CATASTRAL)

1) AVENIDA CALLE 26 # LOCAL 2-42 "GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL".

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026932384554295

Nro Matrícula: 50C-1674800

Pagina 2 TURNO: 2023-730166

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 05:07:56 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

50C - 1674269

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-02-2007 Radicación: 2007-14400

Doc: ESCRITURA 945 del 07-02-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT 830055589-7

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-03-2007 Radicación: 2007-23398

Doc: ESCRITURA 1243 del 16-02-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A ESCRITURA 945 DE 07/02/2007 NOTARIA 6 DE BTA. EN CUANTO A CORREGIR EL NUMERO
DEL NIT DE LA FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL - FIDUBOGOTA S.A. NIT-

830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-03-2007 Radicación: 2007-24090

Doc: ESCRITURA 1513 del 27-02-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONTENIDO EN ESCRITURA (945) DE 07/02/2007 EN CUANTO A LOS ART.37"EXIGIBILIDAD E INTERESES" ART.61"QUORUM DECISORIO Y
DELIBERATORIO EN ASAMBLEAS"ART.67"DEL CONSEJO DE ADM."ART.68"SESIONES DEL QUORUM DEL C.DE ADM"

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT-

830.055.897-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2007 Radicación: 2007-32799

Doc: ESCRITURA 2337 del 27-03-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 945 DE 07-02-2007 Y SU ACLARACION E/P 1243 DE 16-0-2007 NOTARIA 6.
ART. 27 NUM.33 AIS COMO EL ART.27 PARAGRAFO 2 Y ARTICULO 66 ACTAS 6

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL
FIDUBOGOTA S.A. NIT. 8300558977**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 31-05-2007 Radicación: 2007-56780



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026932384554295

Nro Matrícula: 50C-1674800

Pagina 3 TURNO: 2023-730166

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 05:07:56 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

Doc: ESCRITURA 2884 del 16-04-2007 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$1,300,200,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL FIDUBOGOTA S.A. NIT.
8300558977

A: FIDUCIARIA BANISTMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO GRAN ESTACION FIDUCIARIA BANISTMO S.A.

X NIT. 8001471423

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-07-2016 Radicación: 2016-52894

Doc: ESCRITURA 2034 del 24-06-2016 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCS 945
DEL 7-02-2007, 1243 DEL 16-02-2007, 1513 DEL 27-02-2007 Y OTRAS EN CUANTO A ALGUNOS ARTICULOS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL.

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

A: GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL P.H.

NIT# 9001469504 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-18696

Fecha: 17-11-2010

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231026932384554295

Nro Matrícula: 50C-1674800

Pagina 4 TURNO: 2023-730166

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 05:07:56 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: 2023-730166

FECHA: 26-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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



AA 6191168

Ca391501514

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2884-

DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

DE FECHA: DIECISEIS (16) DE ABRIL

DEL AÑO DOS MIL SIETE (2007)

NOTARIA SEXTA (6ª) DE BOGOTA

D.C.

FORMATO DE REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA

CEDULA CATASTRAL

50C-1674800

0062161703000000000

Matriz: 50C-1674269

(Mayor extensión)

UBICACION DEL PREDIO

PREDIO: Urbano

INMUEBLE: Local(s) Número(s) DOS-CUARENTA Y DOS (2-42) que hace(n) parte de "GRAN ESTACION" CENTRO COMERCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL

DIRECCIÓN: Calle 26 número 52 A-15

MUNICIPIO: Bogotá D.C.- DEPARTAMENTO: Cundinamarca

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

VALOR

125. Venta

\$ 1.300.200.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN

IDENTIFICACION

-FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NIT: 830.055-897-7

Vocera y representante del Patrimonio

Autónomo denominado Fideicomiso

"GRAN ESTACION" Centro Comercial -

FIDUBOGOTA S.A.

-INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES 79

LTDA

NIT.860.353.450-6

-FIDUCIARIA BANISTMO S.A.

NIT.800.147.142-3

FIDUBOGOTÁ
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
de Administración Judicial

MLP

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

11034 BCE0545Y0

AA 6191166



cuales radican exclusivamente en cabeza de
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES 79
LTDA.

CUARTO.

INVERSIONES Y

Implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual se aprobó mediante la Resolución número cero setecientos veintiuno (0721) el cual fue radicado ante la Curaduría Cuarta para la expedición de la Licencia de Construcción número cero cinco- cuatro- cero cero cuatro cuatro (05-4-0044) de fecha 27 de enero de 2005, modificada por la Resolución número 06-4-1310 de fecha 18 de Diciembre de 2006.

CLAUSULAS:

PRIMERA: LA VENDEDORA por medio del presente documento transfiere a título de venta a favor de el (la, los) COMPRADOR(A, ES), que a su turno adquiere(n) de aquella, al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA, tiene y ejerce sobre el(los) Local(es) Número(s) **DOS-CUARENTA Y DOS (2-42)** que forma parte de "GRAN ESTACIÓN" CENTRO COMERCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle veintiséis (26) numero cincuenta y dos A - quince (52 A-15) de la ciudad de Bogota D.C., cuyos linderos particulares son los siguientes:

LOCAL NUMERO DOS - CUARENTA Y DOS (2-42): Hace parte de "GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL, PROPIEDAD HORIZONTAL". Tiene su acceso por la Avenida Calle veintiséis (26). Su área construida es de ciento treinta punto cero dos metros cuadrados (130.02 M2). Su área privada es de ciento veinticinco punto cuarenta y dos metros cuadrados (125.42 M2) y sus linderos, muros y columnas de por medio, son: 1.- Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y en distancias sucesivas de diez punto cuarenta metros (10.40 mts), uno punto veinte metros (1.20 mts), cero punto treinta y tres

EN BLANCO EN BLANCO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

FIIDUBI DE
FIDUCIARIA DE
Administración

M60

metros (0.33 mts) con zona común (circulación peatonal). 2.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de nueve punto sesenta metros (9.60 mts) con el local numero dos - cuarenta y uno (2-41). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y en distancias sucesivas de cero punto treinta y tres metros (0.33 mts), cero punto cincuenta y tres metros (0.53 mts), diez punto veinte metros (10.20 mts), cero punto setenta y dos metros (0.72 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts) con el local numero dos - cuarenta y tres (2-43). 4.- Del punto cuatro (4) y encierra en el uno (1) en línea quebrada y en distancias sucesivas de siete punto sesenta y uno metros (7.61 mts), cero punto sesenta metros (0.60 mts), tres punto cero metros (3.00 mts) con zona común (circulación peatonal).

LINDEROS VERTICALES:
NADIR: Placa común al medio con el primer (1º) piso. CENIT: Placa común al medio con el tercer (3º) piso. **DEPENDENCIAS:** Espacio disponible para local comercial. Su destino genérico es el de actividades lícitas comerciales en las modalidades de venta de mercancías o prestación de servicios. -----

El(los) inmueble(s) anteriormente descrito(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de Matrícula inmobiliaria número(s) **50C- 1674800** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, Zona Centro y hace(n) parte de la cédula catastral en mayor extensión número 006216170300000000.-----

LINDEROS GENERALES : GRAN ESTACIÓN CENTRO COMERCIAL, está localizado en la ciudad de Bogotá, D.C., tiene su acceso por la calle 26 No. 62 - 47, calle 26 No. 51 A - 15 y calle 22 A No. 62-46, se levanta sobre el lote de terreno con un área de treinta y cuatro mil trescientos noventa y nueve punto setenta y uno metros cuadrados (34.399.71 M2) metros cuadrados, cuyas medidas y linderos son los siguientes: Partiendo del mojón veintiuno (21) al mojón dieciocho (18) en línea recta en distancia de sesenta y cinco punto veintidós metros (65.22 mts) con Control Ambiental. Del mojón dieciocho (18) al mojón diecisiete (17) en línea curva en distancia de veintiséis punto veintiuno metros (26.21 mts) con zona común (circulación peatonal).

BOGOTÁ
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, D.C.

AA 6191165

Ca391501511



metros (26.24 mts) con Control Ambiental. Del mojón diecisiete (17) al mojón dieciséis (16) en línea curva en distancia de cuarenta y uno punto ochenta y cinco metros (41.85 mts) con Control Ambiental. Del mojón dieciséis (16) al mojón cuarenta y dos (42)

en línea recta en distancia de ciento quince punto cincuenta y seis metros (115.56 mts) con Control Ambiental. Del mojón cuarenta y dos (42) al mojón quince (15) en línea recta en distancia de treinta y tres punto cincuenta y uno metros (33.51 mts) con Control Ambiental. Del mojón quince (15) al mojón veintiséis (26) en línea curva en distancia de veintitrés punto diez metros (23.10 mts) con la Calle veintidós D (22D). Del mojón veintiséis (26) al mojón veinticuatro (24) en línea recta en distancia de ciento noventa y seis punto sesenta y seis metros (196.66 mts) con la Calle veintidós D (22D). Del mojón veinticuatro (24) al mojón veinticinco (25) en línea curva en distancia de treinta y cinco punto setenta y seis metros (35.76 mts) con la Calle veintidós D (22D). Del mojón veinticinco (25) al mojón diecinueve (19) en línea recta en distancia de ochenta y tres punto ochenta y nueve metros (83.89 mts) con la Carrera sesenta y seis (66). Del mojón diecinueve (19) al mojón veintitrés (23) en línea recta en distancia de ciento diecisiete punto cuarenta y siete metros (117.47 mts) con Cesión Plaza. Del mojón veintitrés (23) al mojón veintiuno (21) punto de partida y encierra en línea recta en distancia de noventa y seis punto cero cero metros (96.00 mts) con Cesión Plaza.

Folio de Matrícula Inmobiliaria Matriz : 50C - 1674269.-

PARAGRAFO: A pesar de las medidas y áreas indicadas el(los) inmueble(s) materia del presente contrato se vende como cuerpo cierto y comprende(n) todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres que legal y materialmente le correspondan

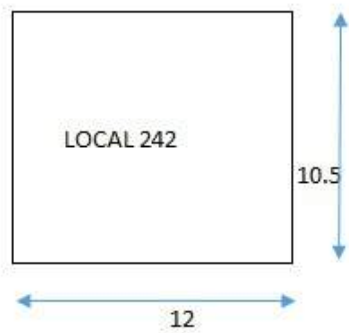
SEGUNDA. DESTINO ESPECÍFICO (O GENÉRICO) Y CARGA

DE KILOWATIOS: El(los) local(es) objeto del presente contrato se

EN BLANCO EN BLANCO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

FIDUBOGOT
FIDUCIARIA BUDOTA S.A.
Bogotá, D.C.



AREA PRIVADA: 125.42m²

AREA CONSTRUIDA: 130.02m²