



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Local Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: CO\_PRG\_2024\_811641

Fecha del avalúo	11/04/2024	Fecha de visita	26/03/24
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 89A BIS 55 27 SUR		
Barrio	EL PORTAL DEL BRASIL		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CUMACO SANCHEZ ANDREA PAOLA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	EL IMPERIO DEL REPUESTO SAS		
Nit/CC	900871512		
Garantía	-		

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 11/04/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: **EL IMPERIO DEL REPUESTO 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 **CUMACO SANCHEZ ANDREA PAOLA** ubicado en la KR 89A BIS 55 27 SUR EL PORTAL DEL BRASIL, 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 \$650,657,118.05 pesos m/cte (Seiscientos cincuenta millones seiscientos cincuenta y siete mil ciento dieciocho).

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$2,586,111.00	28.62%	\$186,199,992.00
Area Construida	LICENCIA	263.05	M2	\$1,765,661.00	71.38%	\$464,457,126.05
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$650,657,118</b>

Valor en letras

Seiscientos cincuenta millones seiscientos cincuenta y siete mil ciento dieciocho Pesos Colombianos

Perito actuante



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
 RAA Nro: AVAL-79803347  
 C.C: 79803347



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
 C.C: 88.229.287  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	8,484,795	2,322,834	Valor del avalúo en UVR	1,808,700.23
Proporcional	186,199,992	650,657,118	Valor asegurable	650,657,118
% valor proporcional	28.617222012	71.382777988	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> Se trata de una CASA, remodelada, ampliada y adecuada para el uso COMERCIAL, no se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal, localizada en la nomenclatura actual como CARRERA 89A BIS No. 55-27 SUR (encontrada en visita), tal como aparece en la escritura pública y en certificado de tradición.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> <b>Área de terreno:</b> Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. <b>Área construida:</b> Se liquida el presente informe, de acuerdo a la licencia adjunta, 11001-4-23-2139 del 29/09/2023.</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

<b>Código</b>	CO_PRG_2024_811641	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	EL IMPERIO DEL REPUESTO SAS				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900871512	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	EL IMPERIO DEL REPUESTO SAS				
<b>Nit/CC</b>	900871512				
<b>Garantía</b>	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CUMACO SANCHEZ ANDREA PAOLA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1030522370	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	KR 89A BIS 55 27 SUR				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	EL PORTAL DEL BRASIL	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Edificio	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Se trata de una CASA, remodelada, ampliada y adecuada para el uso COMERCIAL, El inmueble cuenta con ascensor tipo carga.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	4		
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
CONSTRUIDA LICENCIA PISO 1	M2	62.58	AREA CONSTRUIDA	M2	374.3
CONSTRUIDA LICENCIA PISOS RESTANTES	M2	200.47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 377.570.000
TOTAL CONSTUIDA LICENCIA	M2	263.05			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
PISO 1	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
MEZZANINE	M2	50.40	CONSTRUIDA LICENCIA PISO 1	M2	62.58
PISO 2	M2	68.36	CONSTRUIDA LICENCIA PISOS RESTANTES	M2	200.47
PISO 3	M2	68.36			
PISO 4	M2	68.36			
AREA DE TERRENO	M2	72			
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	277.08 MAS MEZZANINE			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	N/D	0
Indice construcción	N/D	0

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente	6		
------------------	-------------	--------	---	--	--

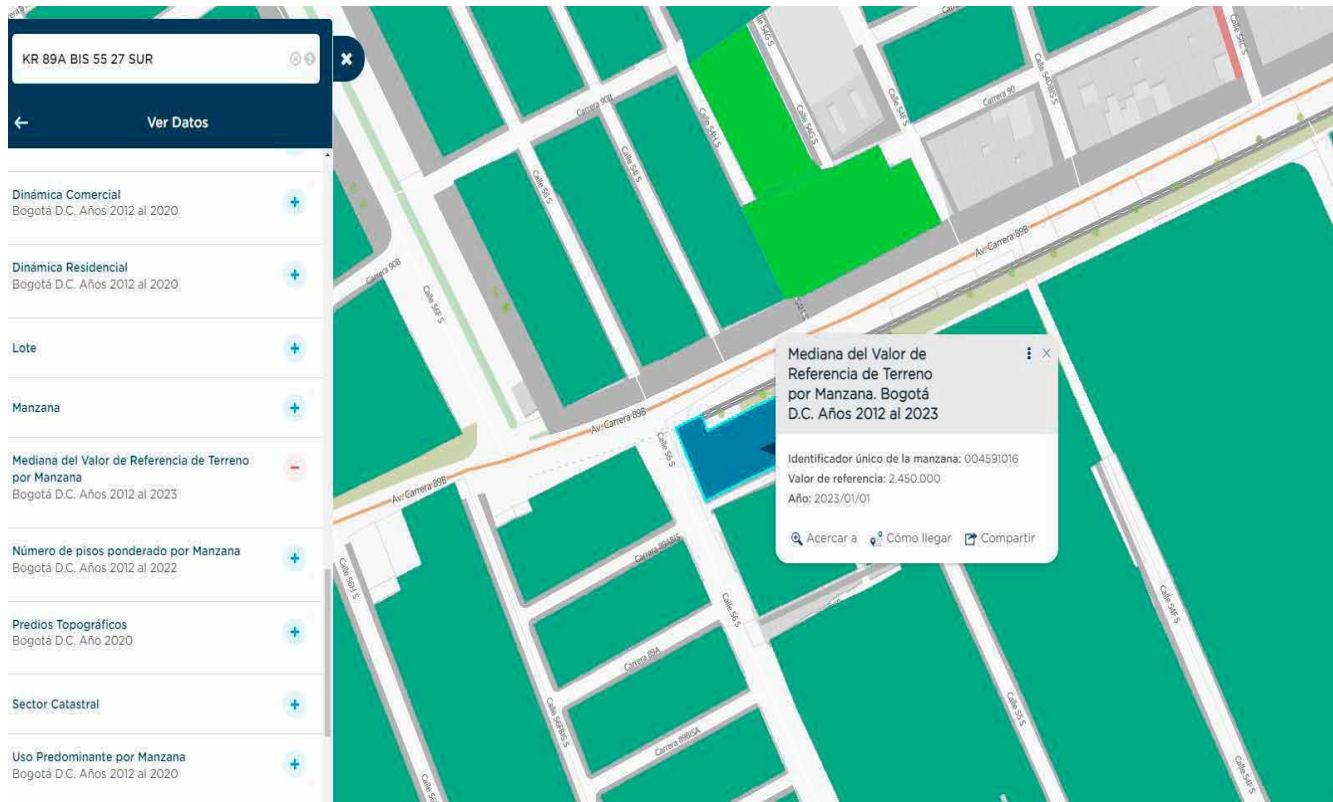
<b>Fondo</b>	12	<b>Relación frente fondo</b>	1:2
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias		
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

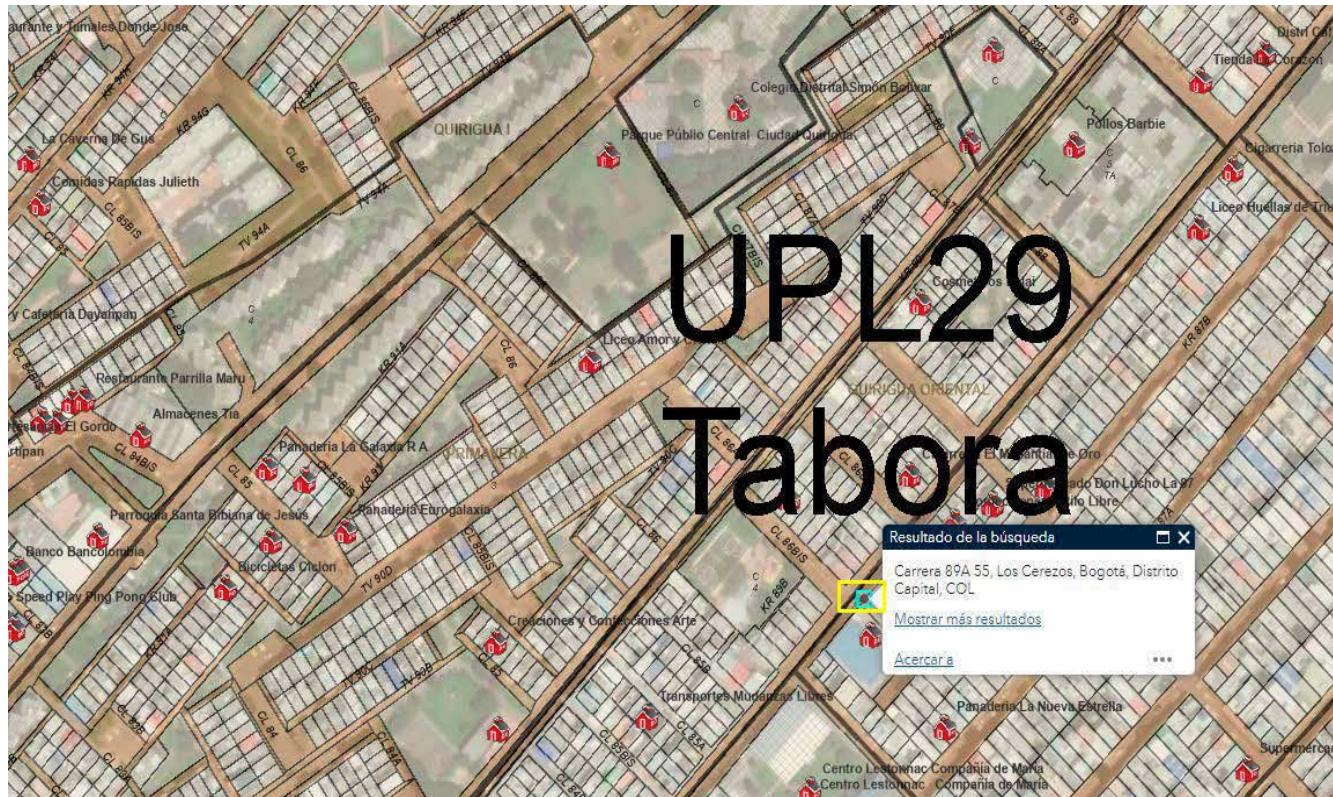
<b>Acuerdo Decreto</b>	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021
<b>Area Del Lote</b>	72
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	Proximidad - AAP- urbanos_ESTRUCTURANTE Generadora de soportes
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Tratamiento</b>	RENOVACION URBANA_LICENCIA
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	LICENCIA
<b>Indice DeContruccion</b>	LICENCIA
<b>Antejardin</b>	N/A
<b>AislamientoPosterior</b>	N/A
<b>Aislamiento Lateral</b>	N/A
<b>Altura Permitida</b>	4 PISOS LICENCIA
<b>Densidad</b>	N/A
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	BAJA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	BAJA
<b>Suelos De Proteccion</b>	N/A
<b>Patrimonio</b>	N/A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	UPL16 - Edén, Área de Actividad: Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas.

## CRUCE CARTOGRÁFICO

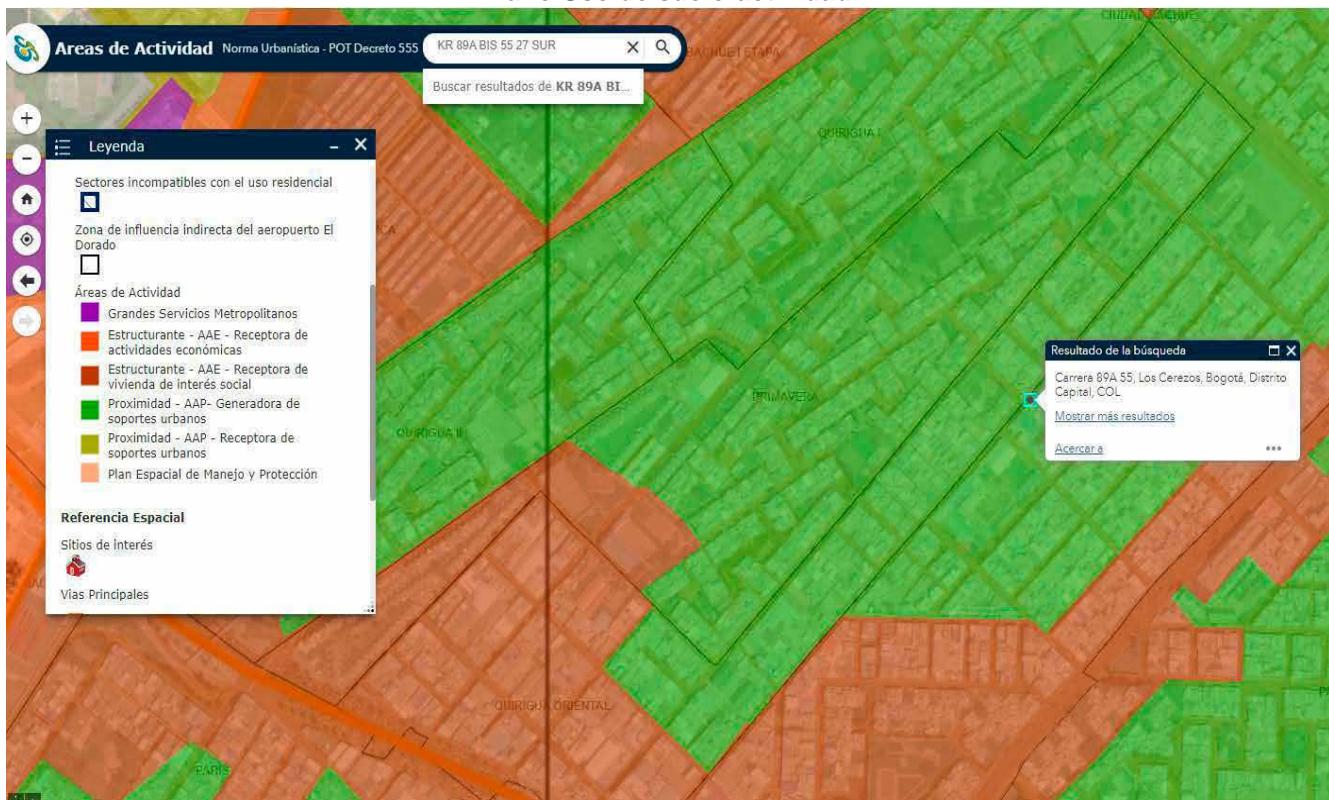
### Consulta catastral



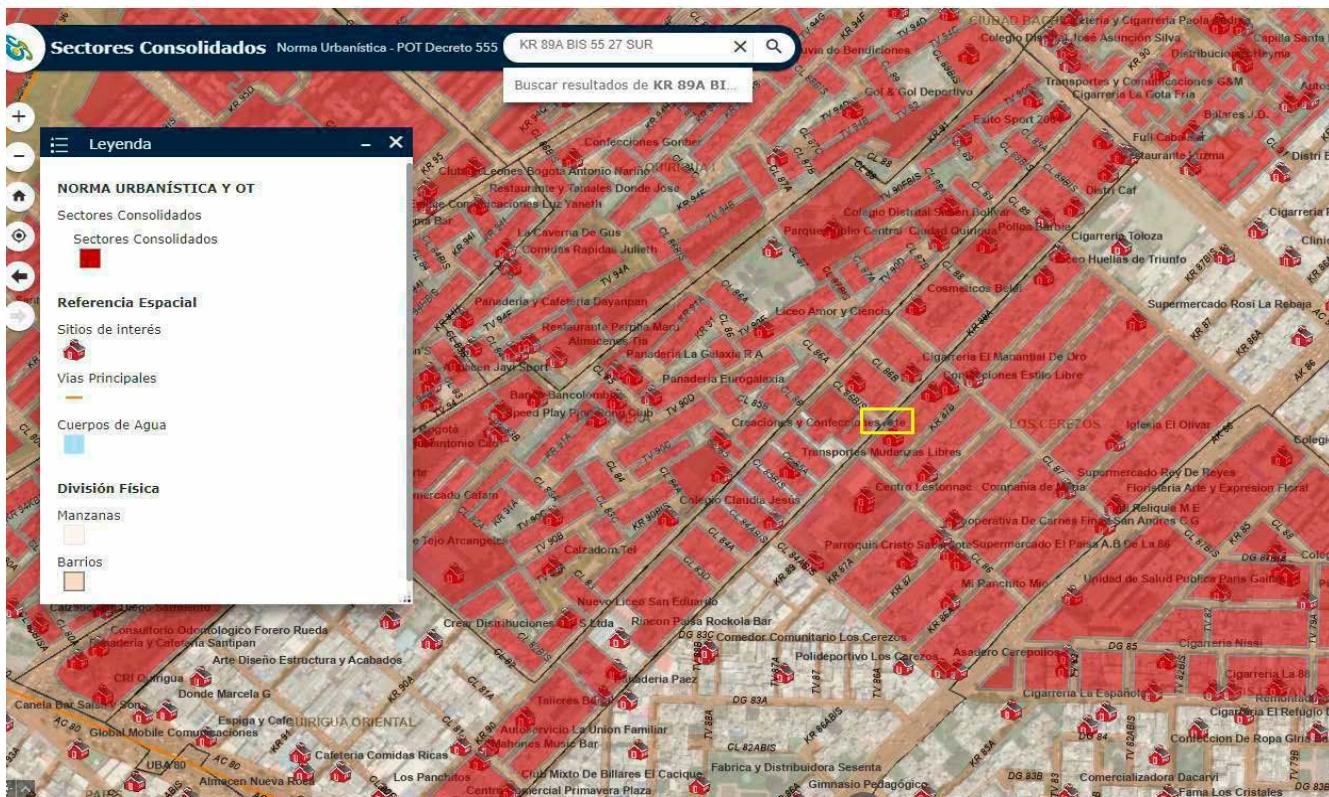
### Plano Planeamiento Local



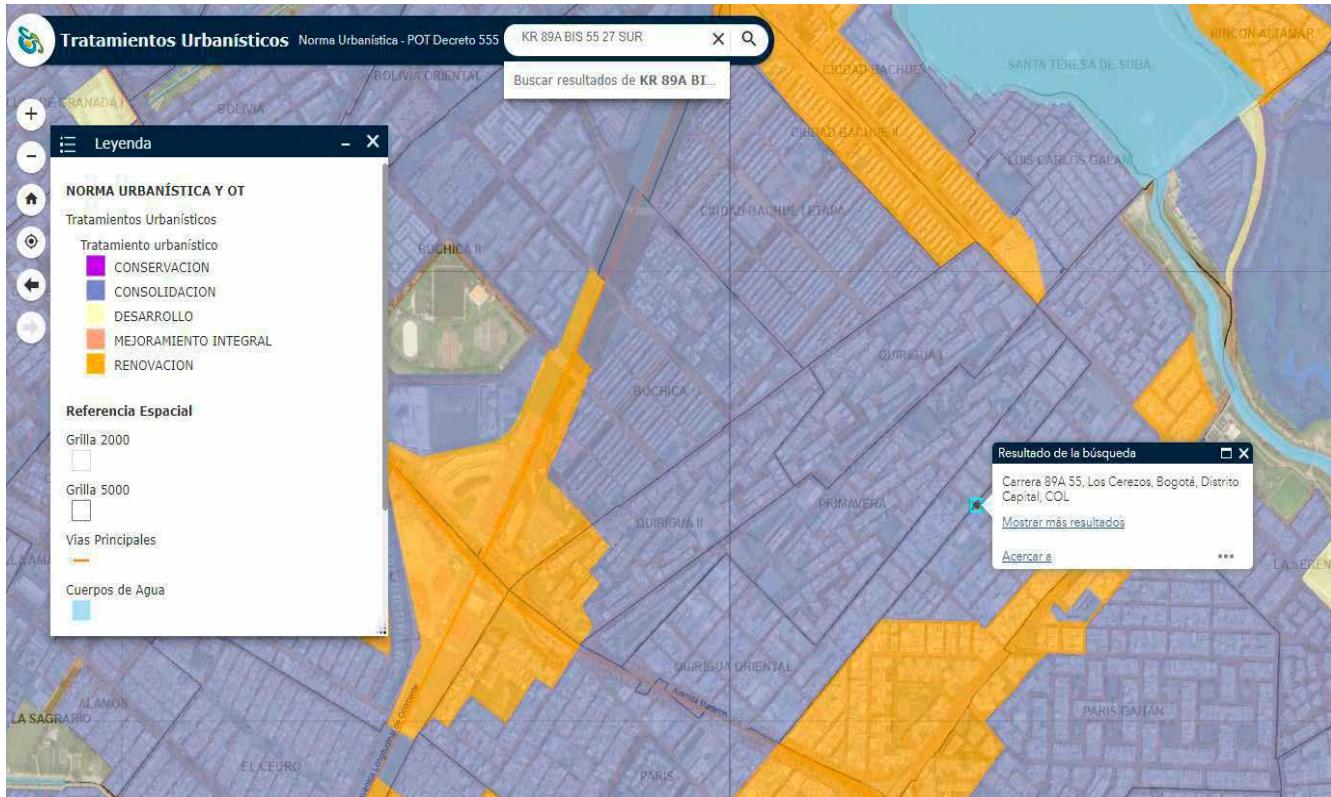
## Plano Uso de suelo-actividad



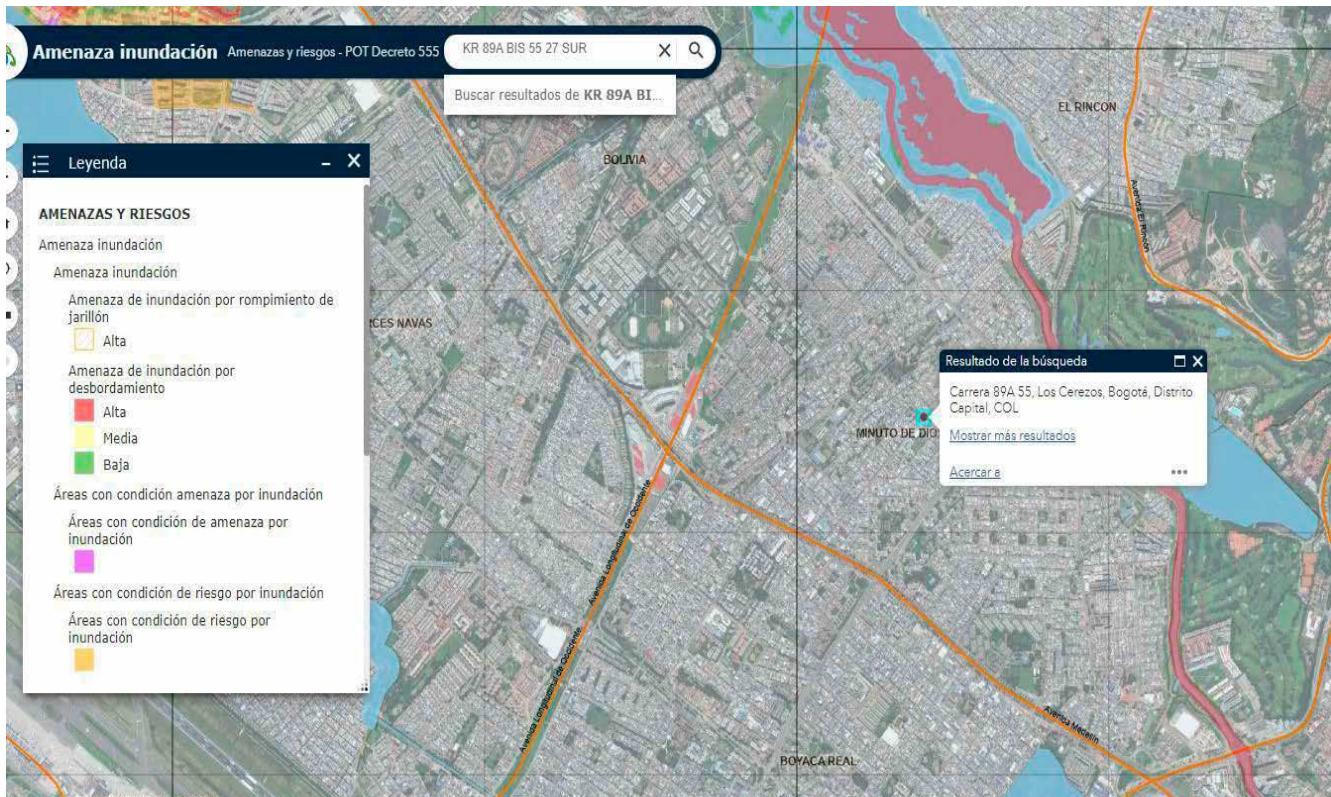
## Plano Tratamiento urbanístico



## Plano Tratamiento urbanístico

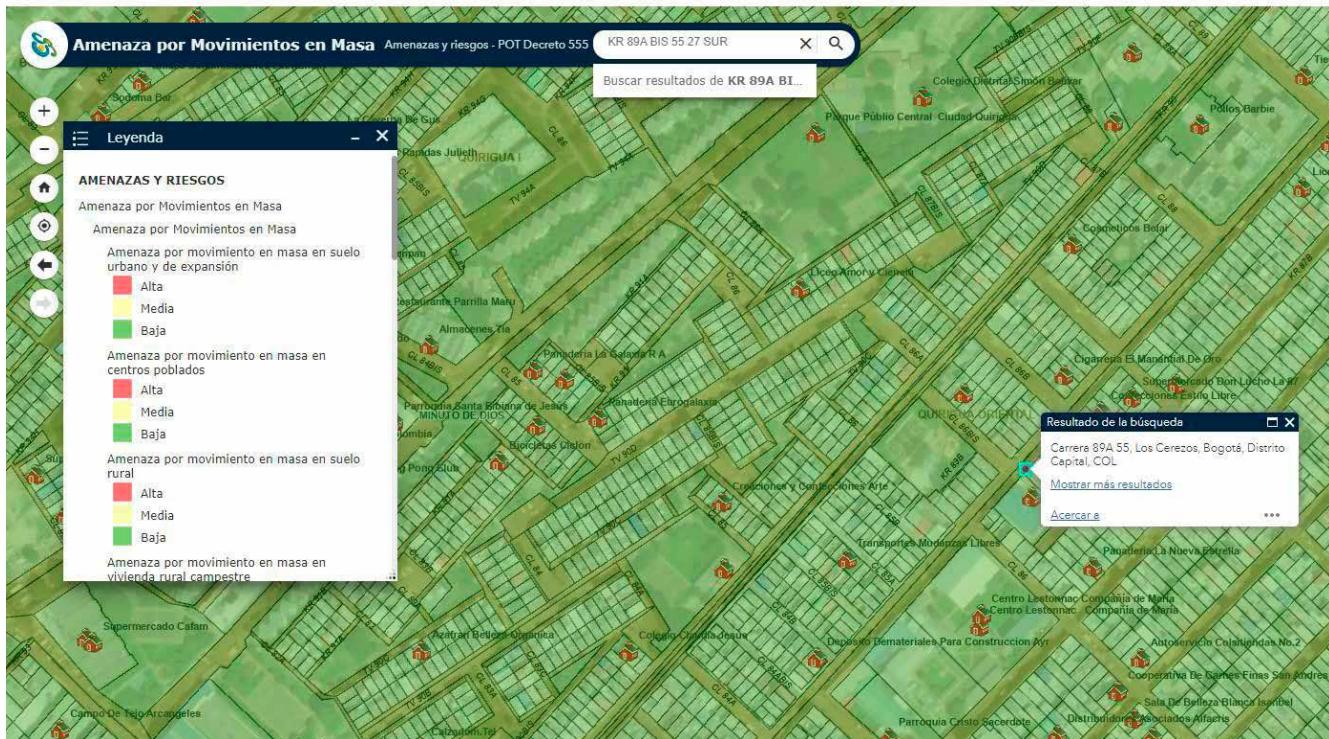


## Plano Inundación

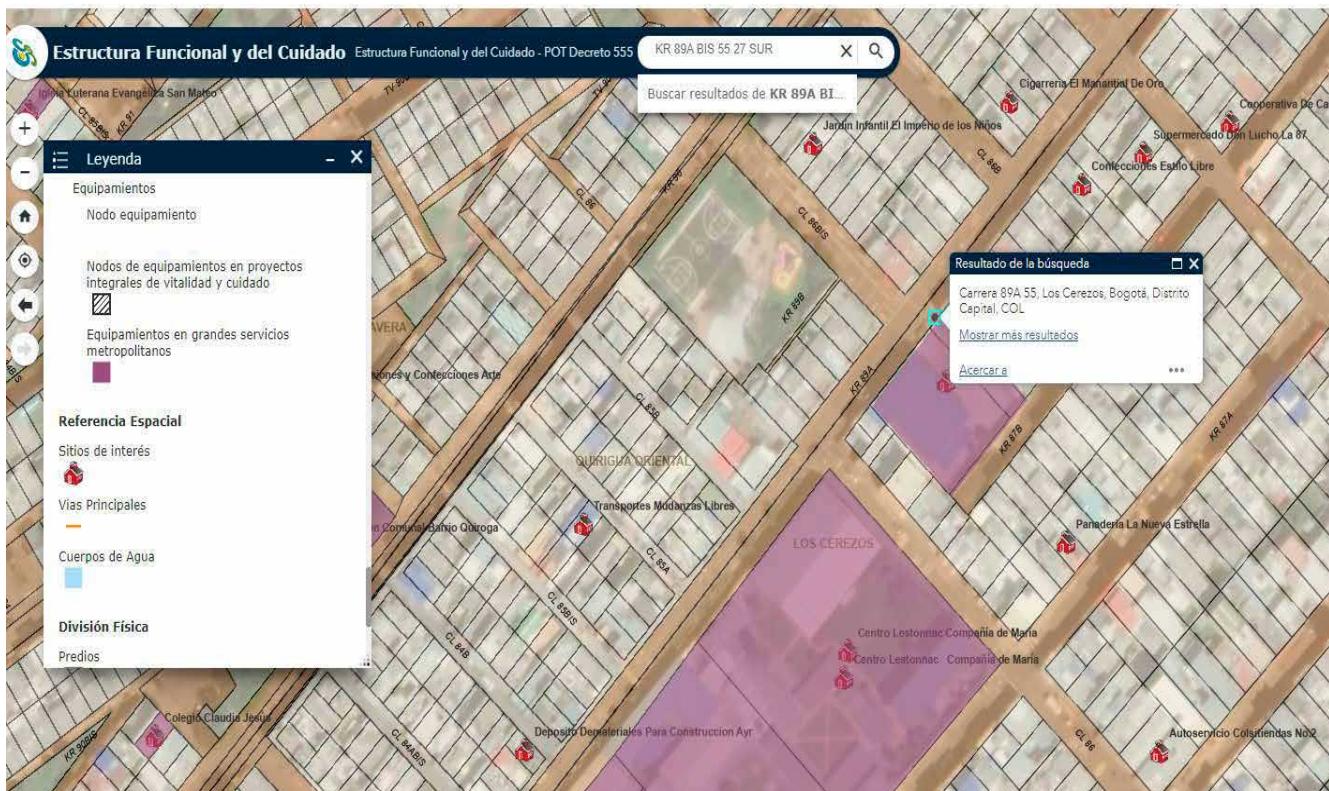


## Plano remoción masa

SINUPOT Galería de Mapas



## Areas o Documentos



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
201	EscrituraDePropiedad	19/02/2018	74	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50S-40140534	15/03/2024	AAA0151UKWW	Sin información	EDIFICIO

#### Observación

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

Limitaciones al dominio: anotación 7 del certificado de tradición suministrado, a favor ROMERO FUENTES YOVANNY ADOLFO CC# 17588923, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble cuenta con espacio de parqueo integrado a la construcción.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Malo	mas de 500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Regular	300-400			
Comercial	Regular	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	SI	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de ruido negativo, más que las normales, por encontrarse sobre el eje principal con gran flujo de transporte de todo tipo; de orden público o seguridad negativo, más que las normales del municipio.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2014	<b>Edad Inmueble</b>	10 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	RESOLUCIÓN 11001-4-23-2291 del 04-12-2023				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	0	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	4	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	0
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	3	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

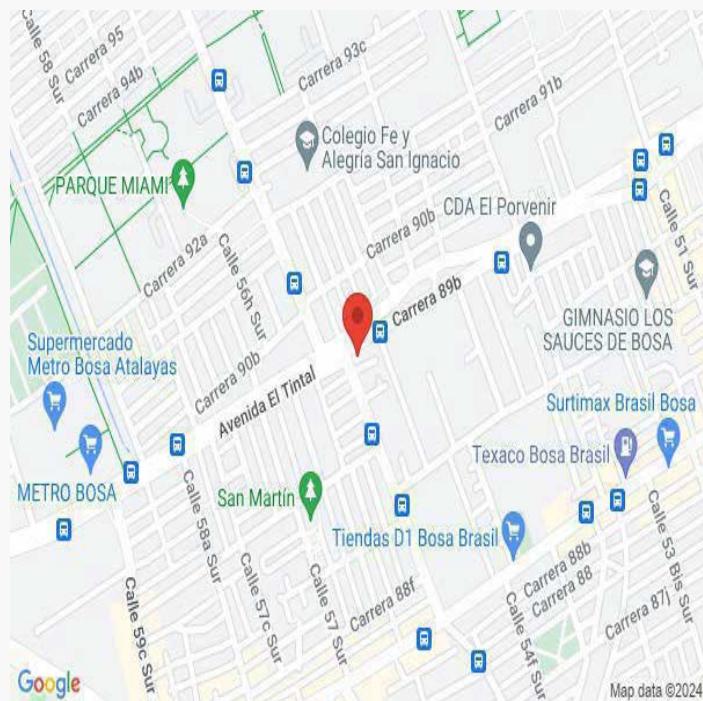
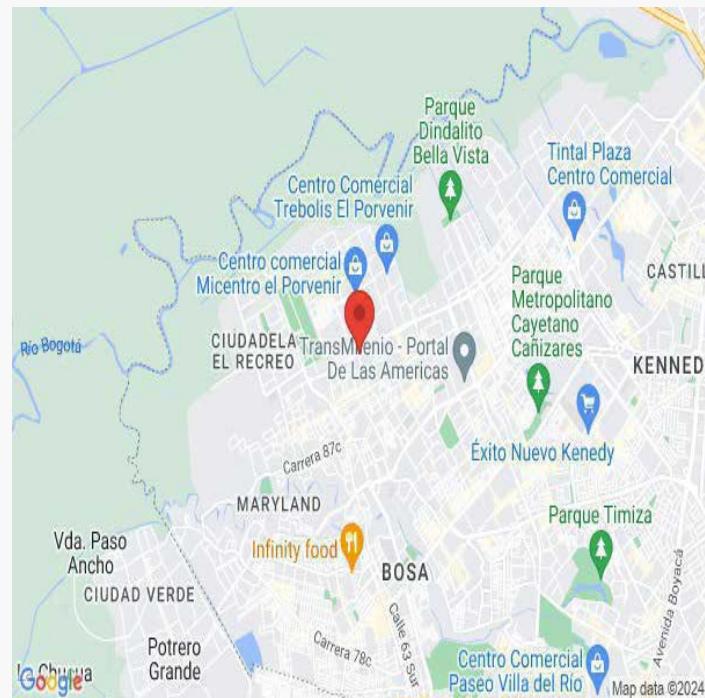
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	1
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	PRIMER PISO: Local comercial, segundo, tercero y cuarto piso es utilizado de Bodega. Cuenta con 4 baños y dos espacios utilizados de oficina. El edificio cuenta con fachada principal, y fachada posterior.				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para el local, las oficinas, los baños, cocina y zona de ropa, cerámica y concreto pulido para las áreas libres de trabajo, paredes pañetadas y estucadas, con enlace en cerámica en baños, cocina y zona de ropa, puertas interiores en madera y vidrio plano, ventanería en aluminio.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 89A BIS 55 27 SUR | EL PORTAL DEL BRASIL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.631268  
GEOGRAFICAS : 4° 37' 52.5648''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.188140  
GEOGRAFICAS : 74° 11' 17.304''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mismo Sector	\$460,000,000	0.93	\$427,800,000	3004873047	72	216	\$1,100,000	\$237,600,000
2	Mismo Sector	\$580,000,000	0.93	\$539,400,000	3204548672	72	288	\$1,200,000	\$345,600,000
3	Mismo Sector	\$210,000,000	0.93	\$195,300,000	3005348802	36	108	\$1,000,000	\$108,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>72</b>	<b>263.00</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$190,200,000	\$2,641,667	1.0	1.0	1.00	\$2,641,667
2	\$193,800,000	\$2,691,667	1.00	1	1.00	\$2,691,667
3	\$87,300,000	\$2,425,000	1.0	1.0	1.00	\$2,425,000
				PROMEDIO	\$2,586,111.11	
				DESV. STANDAR	\$141,748.34	
				COEF. VARIACION	5.48%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,586,111.00	AREA	72	TOTAL	\$186,199,992.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	263.00	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$186,199,992.00				

**Observaciones:**
**Enlaces:**

 1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/10650048>

 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/10539213>

 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/10471606>

## REPOSICION

Piso 1

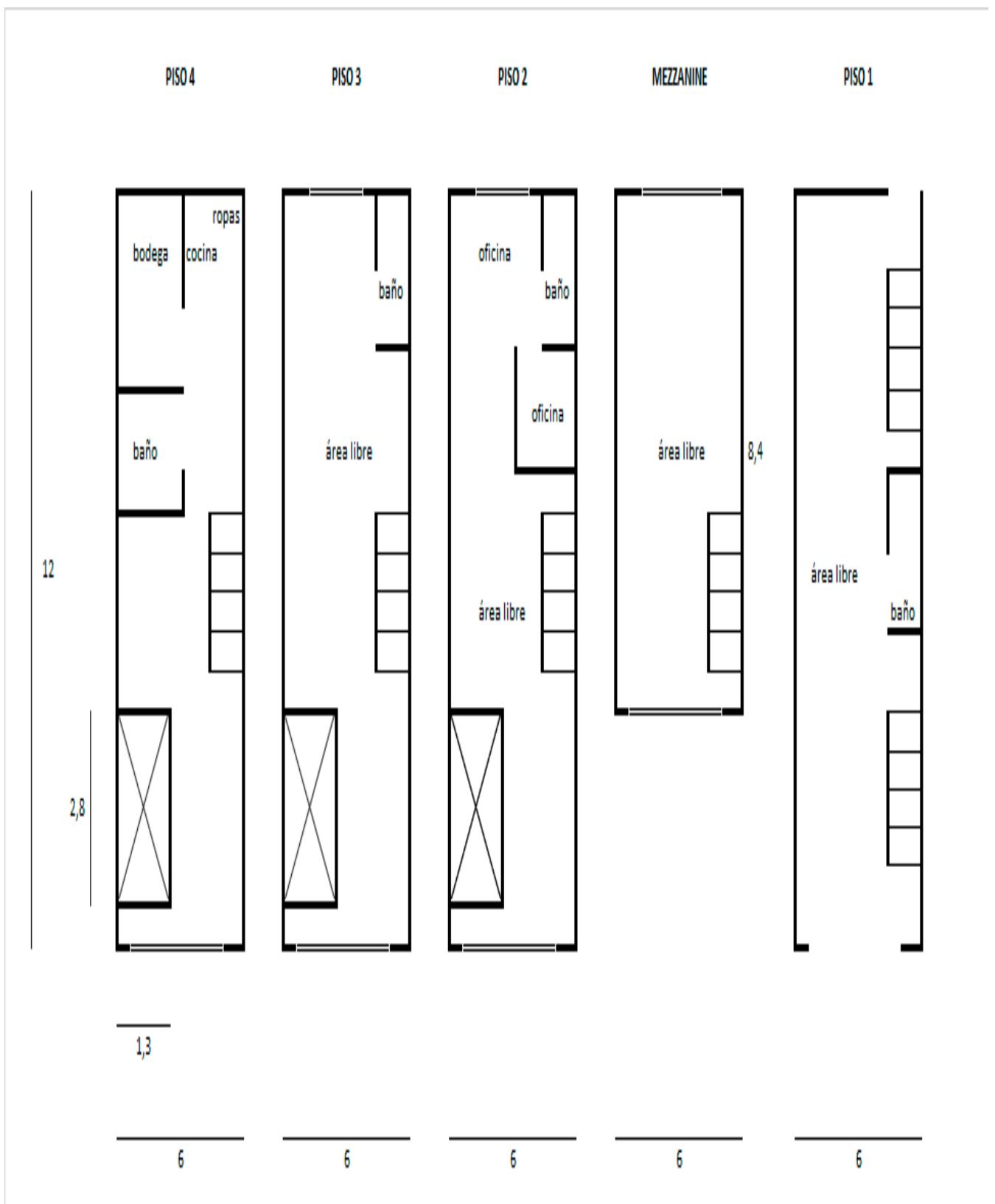
### Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	277.08
Área construida vendible	263.05
Valor M2 construido	\$2,033,000
Valor reposición M2	\$534,780,650
Valor reposición presupuesto M2	\$2,033,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,033,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	10
Edad en % de vida útil	10 %
Fitto y corvin %	13.15 %
Valor reposición depreciado	\$1,765,661
Valor adoptado depreciado	\$1,765,661
<b>Valor total</b>	<b>\$464,457,126</b>

Observaciones:	<p>Vivienda en Tipo 03, con un Área construida promedio hasta 160 m<sup>2</sup>, con acabados típicos del tipo, de dos (02) piso(s) de altura, sistema portante. Estructura en concreto, muros en bloques, pañete y acabado en vinilo, de 3 habitación(es), cuenta con 2 baño(s), y dos (2) cocina(s) y la Cubierta en teja de asbesto cemento.</p> <p><b>INTERMEDIO</b> <b>T03</b></p> <p>• 1,767,960 \$ 2,033,000 • 1,895,631 • 2,076,000 \$ 1,861,139 • 2,071,000 • 1,764,395 • 2,029,000</p> <p>Vivienda en Tipo 04, con un Área construida</p>	
----------------	---	---

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



## FOTOS General

Bodega



Bodega



Bodega



Bodega



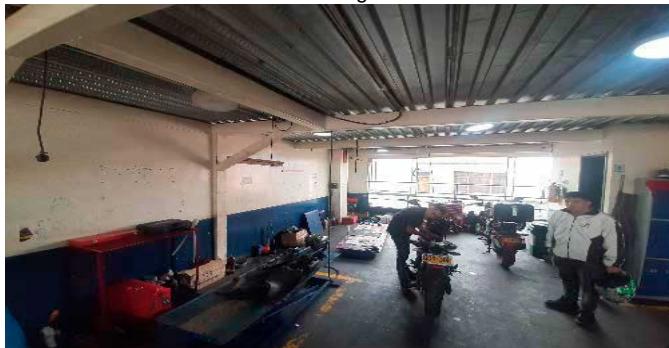
Bodega



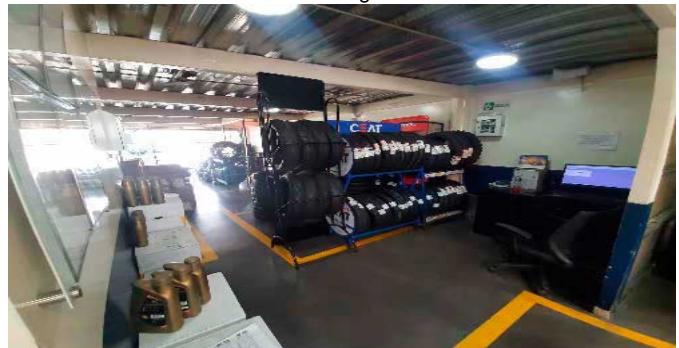
Bodega



Bodega

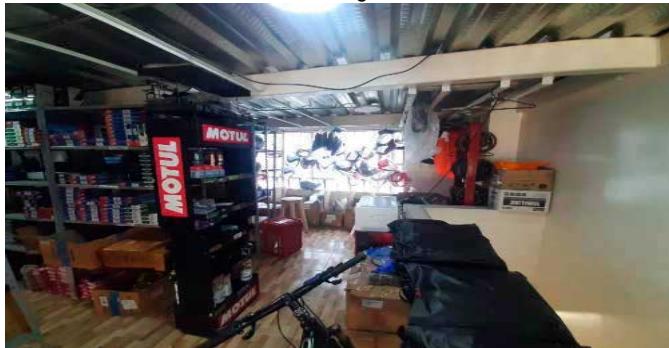


Bodega



## FOTOS General

Bodega



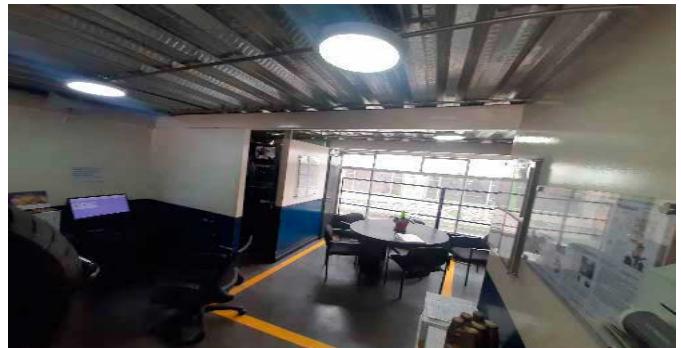
Bodega



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



## FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Baño Social 1



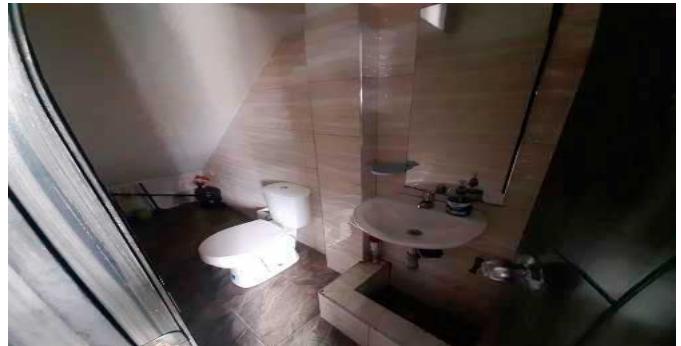
Baño Social 2



Baño Social 3



Baño social 4



ASCENSOR DE CARGA



## 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 --- Etapa: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, 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 CO\_PRG\_2024\_811641**



PIN de Validación: a4b80a17

### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a4b80a17

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

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a4b80a17

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

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Público - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79803347

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: a4b80a17



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



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a4b80a17**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

  
Firma: 2024\_811641

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: CO\_PRG\_2024\_811641 M.I.: 50S-40140534

# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificados y documentos del archivo notarial



19 FEB. 2018 N° 0201.18  
República de Colombia

Pág. 1



SAC200520698

REVISADO  
SPLAFT

ESCRITURA NÚMERO: 0201

DOSCIENTOS UNO

FECHA: DIECINUEVE (19) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO  
(2018).

ACTOS O CONTRATOS: 0125 - COMPRAVENTA.

VALOR DEL ACTO: \$130.900.000.00

## IDENTIFICACIÓN

No.	VENDEDORA	Clase Doc.	No. DOCUMENTO	%
1	MARÍA LUISA MURCIA De AYALA	C.C.	20.334.593	100
	COMPRADORA			
1	ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ	C.C.	1.030.522.370	100

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO DOCE (12) DE LA MANZANA "B", SITUADO EN LA ZONA DE BOSA, EL PORVENIR, UBICADO EN LA CARRERA OCHENTA Y NUEVE A BIS (KR 89 A BIS) NÚMERO CINCUENTA Y CINCO – VEINTISIETE SUR (55-27 SUR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40140534.

CÉDULA CATASTRAL: 55S 108 22.

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018), en el Despacho de la Notaria Setenta y Cuatro (74) de este Círculo, cuyo Notario Titular es el doctor LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN.

COMPARCERON: MARÍA LUISA MURCIA De AYALA, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, residente y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.334.593 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio y para efectos del presente contrato se denominará LA VENDEDORA por una parte, y por la otra: ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, residente y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

04/04/2017 105827Qpi 258K438

18/09/2017

9YFEJ1U1G0200MN3

SAC200520698



NOTARIA SETENTA Y CUATRO

NOTARIA SETENTA Y CUATRO

ciudadanía número 1.030.522.370 expedida en Bogotá D.C., de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio y para efectos del presente contrato se denominará LA COMPRADORA, y manifestaron:

**PRIMERO.- OBJETO:** LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa en favor de LA COMPRADORA el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO DOCE (12) DE LA MANZANA "B", SITUADO EN LA ZONA DE BOSA, EL PORVENIR, UBICADO EN LA CARRERA OCHENTA Y NUEVE A BIS (KR 89 A BIS) NÚMERO CINCUENTA Y CINCO – VEINTISIETE SUR (55-27 SUR) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., con un área aproximada de SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72.00 M<sup>2</sup>), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, transcritos del título de adquisición:

**POR EL NORTE:** En extensión de seis metros (6.00 mts), con la Carrera ciento diez Bis (110 Bis).

**POR EL SUR:** En extensión de seis metros (6.00 mts), con el lote número once (11) de la misma manzana.

**POR EL ORIENTE:** En extensión de doce metros (12.00 mts), con el lote número diez (10) de la misma manzana.

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de doce metros (12.00 mts), con el lote número catorce (14) de la misma manzana.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40140534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur y la cédula catastral número 55S 108 22.

**PARÁGRAFO: CUERPO CIERTO:** No obstante la mención de la cabida y linderos, la venta del inmueble determinado anteriormente se realiza como cuerpo cierto. --

**SEGUNDO.- TRADICIÓN:** LA VENDEDORA es actualmente propietaria del inmueble objeto de este contrato por haberlo adquirido por compra efectuada a MÓNICA BETANCOURT CALDERÓN, mediante escritura pública número seiscientos setenta y nueve (679) de fecha veintitrés (23) de mayo de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaría Sesenta y Cinco (65) del Círculo de Bogotá D.C.,

# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificados y documentos del archivo notarial



2021.18  
República de Colombia

Pág. 3



SAC400520697

debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40140534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur. -----

**TERCERO.- POSESIÓN Y SANEAMIENTO:** LA VENDEDORA posee real y materialmente el inmueble y derechos objeto de esta negociación, que no lo ha enajenado por acto anterior, y que lo garantiza libre de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de esta escritura, condiciones resolutorias, censo, anticresis, movilización, afectación a vivienda familiar, arrendamientos por escritura pública, derechos de uso, usufructo o habitación, obligándose en todo caso al saneamiento de lo vendido tanto por evicción como por vicios redhibitorios, si hubiere lugar a ello, en los casos que la Ley señala. -----

**PARÁGRAFO:** Se dejá constancia que verificados los planos de la ciudad en los que la Secretaría Distrital del Hábitat ha establecido unas áreas de control denominados polígonos de monitoreo, el inmueble objeto del presente contrato se encuentra fuera de las mismas, tal como se puede verificar en la impresión de la consulta electrónica que se anexa al presente instrumento. -----

**CUARTO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de esta compraventa es la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$130.900.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, que LA VENDEDORA declara haber recibido a entera satisfacción de manos de LA COMPRADORA. -----

**QUINTO.- ENTREGA:** LA VENDEDORA hace entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a LA COMPRADORA a la fecha de la firma de la presente escritura pública. Dicha entrega se entiende hecha a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, y de liquidaciones por concepto de conexión e instalación de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y de tarifas por los servicios públicos causados y liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de LA COMPRADORA las sumas y reajustes que por tales conceptos se causen o liquiden a partir de esta fecha. -----

**SEXTO.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO:** Los gastos que ocasione esta escritura por concepto de la venta en ella contenida, serán cancelados así: Los gastos notariales generados por la venta, serán cancelados por partes iguales, el impuesto de registro y derecho de registro serán cancelados por LA COMPRADORA y la retención en la fuente será cancelada por LA VENDEDORA. -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

04/04/2017  
10155501008804

04/04/2017

Certificado: \_\_\_\_\_

18/09/2017

SAC400520697

# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificados y documentos del arcediano notarial



2018  
República de Colombia

Pág. 3



SAC400520697

debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40140534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur. -----

**TERCERO.- POSESIÓN Y SANEAMIENTO: LA VENDEDORA** posee real y materialmente el inmueble y derechos objeto de esta negociación, que no lo ha enajenado por acto anterior, y que lo garantiza libre de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de esta escritura, condiciones resolutorias, censo, anticresis, movilización, afectación a vivienda familiar, arrendamientos por escritura pública, derechos de uso, usufructo o habitación, obligándose en todo caso al saneamiento de lo vendido tanto por evicción como por vicios redhibitorios, si hubiere lugar a ello, en los casos que la Ley señala. -----

**PARÁGRAFO:** Se deja constancia que verificados los planos de la ciudad en los que la Secretaría Distrital del Hábitat ha establecido unas áreas de control denominados polígonos de monitoreo, el inmueble objeto del presente contrato se encuentra fuera de las mismas, tal como se puede verificar en la impresión de la consulta electrónica que se anexa al presente instrumento. -----

**CUARTO.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de esta compraventa es la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$130.900.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, que **LA VENDEDORA** declara haber recibido a entera satisfacción de manos de **LA COMPRADORA**. -----

**QUINTO.- ENTREGA:** **LA VENDEDORA** hace entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a **LA COMPRADORA** a la fecha de la firma de la presente escritura pública. Dicha entrega se entiende hecha a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, y de liquidaciones por concepto de conexión e instalación de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y de tarifas por los servicios públicos causados y liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **LA COMPRADORA** las sumas y reajustes que por tales conceptos se causen o liquiden a partir de esta fecha. -----

**SEXTO.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO:** Los gastos que ocasione esta escritura por concepto de la venta en ella contenida, serán cancelados así: Los gastos notariales generados por la venta, serán cancelados por partes iguales, el impuesto de registro y derecho de registro serán cancelados por **LA COMPRADORA** y la retención en la fuente será cancelada por **LA VENDEDORA**.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

04/04/2017 1053561010388KA

04/04/2017

18/09/2017

SAC400520697



2MNYVTT4QHIIKKTRY

PRESENTE: ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ, de las condiciones civiles y personales antes indicadas, manifestó que: -----

- a) Acepta esta escritura, la venta que se le hace y las estipulaciones en ella contenidas por estar todo a su entera satisfacción. -----
- b) Conoce y acepta el estado en que se encuentra el inmueble. -----
- c) Será de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Distrito por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o este Distrito a partir de la fecha de este instrumento. -----

#### AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

El suscrito Notario Titular indagó a MARÍA LUISA MURCIA De AYALA, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, residente y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.334.593 expedida en Bogotá D.C., de estado civil **casada con sociedad conyugal vigente**, para que manifieste bajo la gravedad del juramento si el inmueble objeto de este contrato de compraventa está afectado a vivienda familiar, limitación al dominio establecida en la Ley 258 de enero 17 de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre del año 2003, quien declara que en la actualidad el inmueble objeto de venta **NO** se encuentra afectado a dicha limitación al dominio. -----

En cumplimiento a lo señalado en la Ley 258 del 17 de enero de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre del año 2003 sobre la **AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, el suscrito Notario Titular indagó a ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, residente y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.030.522.370 expedida en Bogotá D.C., previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: -----

1. Si tiene vigente la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho. -----
2. Si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, quien responde **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO**: -----
  1. Que su estado civil es **casada con sociedad conyugal vigente**. -----

# República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - certificados y documentos del archivo notarial



Nº 0201.18  
República de Colombia

Pág. 5

Aa044517354

SAC600520696



2. Que no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar.
3. Y que de común acuerdo y libre consentimiento con su cónyuge, el inmueble que adquiere mediante este instrumento público **NO** queda sometido a la afectación a vivienda familiar.

**PRESENTE:** GIOVANI OSPINA MONTOYA, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, residente y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.962.636 expedida en Bogotá D.C., de estado civil **casado con sociedad conyugal vigente**, con la señora ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ, quien manifiesta que de común acuerdo con ella, **NO AFECTAN** a vivienda familiar el bien inmueble que se adquiere mediante esta escritura pública.

**-----HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LAS INTERESADAS-----**

**NOTA:** De conformidad con la circular 4432 del 9 de octubre de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, el suscrito Notario Setenta y Cuatro (74) del Círculo de Bogotá D.C., LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN, indagó a la usuaria MARÍA LUISA MURCIA De AYALA, quien firma el presente documento y constató que comprende su contenido y que es su voluntad suscribirlo.

**SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES CORRESPONDIENTES AL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO:**

**1.- FACTURA - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

**AÑO GRAVABLE 2018**

No. Referencia Recaudo 18010001578

Factura número 2018201013000009593

CHIP No. AAA0151UKWW

DIRECCIÓN KR 89A BIS 55 27 SUR

MATRÍCULA INMOBILIARIA 40140534

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE:**

TIPO C.C. 20334593.- NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL: MARÍA LUISA MURCIA DE AYALA.- CALIDAD: PROPIETARIO.- DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN: KR 90 54G 07 SUR BQ 1 AP 303.- MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

AVALÚO CATASTRAL \$130.810.000

IMPUESTO PAGADO: \$185.000.00

**SELLO DE PAGO DEL BANCO COLPATRIA**

105845817354  
04/04/2017

04/04/2017

04/04/2017

18/09/2017

NYVEEHQMDP3HUBSM



DE FECHA 03 ENE 2018

RECIBIDO CON PAGO

2.- ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - INSTITUTO DE DESARROLLO  
URBANO - CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE  
NOTARIAL

PIN DE SEGURIDAD: hYaAADDACQ0IKT

Dirección del Predio: KR 89A BIS 55 27 SUR

Matrícula Inmobiliaria: 050S40140534

Cédula Catastral: 55S 108 22

CHIP: AAA0151UKWW

Fecha de expedición: 18-12-2017

Fecha de vencimiento: 18-03-2017

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

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 –"NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido  
expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la  
contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar  
haya desaparecido para el contribuyente".

Consecutivo No: 1423724

3.- VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO V.U.R. - CONSULTA DE ESTADO DE  
CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL.

Fecha: 19/02/2018

Nº Matrícula Inmobiliaria: 50S-40140534

Hora: 9:34 AM

Referencia Catastral: AAA0151UKWW

No. Consulta: 92317912

DEL AÑO 2001 AL AÑO 2018 SALDO A CARGO \$ -- 0 --

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las  
dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades  
de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones  
que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. Válido para  
insertar en el protocolo notarial.



República de Colombia

Pág. 7



SAC800520695

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 0201  
DOSCIENTOS UNO

FECHA: DIECINUEVE (19) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO  
(2018) DE LA NOTARÍA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
D.C. \_\_\_\_\_

LA CUAL CONTIENE EL SIGUIENTE ACTO O CONTRATO: 0125 -  
COMPRAVENTA -

"SE ADVIRTIÓ A LAS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENEN 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 PERTINENTE ANTES DE FIRMARLA. LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO. EN CONSECUENCIA, LA NOTARÍA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LAS OTORGANTES Y DEL NOTARIO TITULAR. EN TAL CASO, ESTA DEBE SER CORREGIDA MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS (ARTICULO 35. DECRETO LEY 960 DE 1970)"

**LEÍDO**, el presente instrumento público por las otorgantes y advertidas de su registro dentro del término legal, dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman junto con el suscrito Notario Titular, quien en esta forma lo autoriza. -----

El presente instrumento público se extendió y firmó en las hojas de papel notarial:  
Aa044517352 - Aa044517353 - Aa044517354 - Aa044517355 - Aa044517356 - - -

DERECHOS NOTARIALES: (Resolución 858 del 31 de enero de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro) \$411.535,00

I.V.A.: (Art. 468 E.T., Decreto 1250 de Julio 28 de 1992, Art. 5; y Decreto 2076 de Diciembre 23 de 1992, Art. 17 y 18) \$95.786,00

RETENCIÓN EN LA FUENTE: (Art. 398 E.T.): ----- \$1,308.100.00

**Manuel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.**

卷之三

12027

NJCW43EQRX2A32W

18/09/2017

*Agus*  
MARÍA LUISA MURCIA De AYALA

C.C. 203334593 BOGOTÁ  
TELÉFONO o CELULAR: 3134564108  
DIRECCIÓN: CRA 89B # 53-98 SUR  
CIUDAD: BOGOTÁ  
E-MAIL: NO Tengo  
PROFESIÓN U OFICIO: Hogar  
ACTIVIDAD ECONÓMICA: hogar  
ESTADO CIVIL: Casada

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:

*Andrea Cumaco*  
ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ

C.C. 1030 522 370 BTA  
TELÉFONO o CELULAR: 7819340-3123673275  
DIRECCIÓN: CRA 89 A BIS # 55-35 SUR

CIUDAD: BOGOTÁ D.C.

E-MAIL: ANDREAPCUMACO1@OUTLOOK.ES

PROFESIÓN U OFICIO: INDEPENDIENTE

ACTIVIDAD ECONÓMICA: INDEPENDIENTE

ESTADO CIVIL: CASADA

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO:



19/2/2018

Consultas VUR

Nº0201.18



verificación única de registro



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

### Consulta de Estado de Cuenta por Concepto Predial

Fecha: 19/02/2018  
Nº Matrícula Inmobiliaria: 50S-  
40140534

Hora: 09:34 AM  
Referencia Catastral: AAA0151UKWW

No. Consulta: 92317912

AÑO	DECLARACIÓN		SALDO A CARGO		ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO			SI	NO
2018	X		0			X
2017	X		0			X
2016	X		0			X
2015	X		0			X
2014	X		0			X
2013	X		0			X
2012	X		0			X
2011	X		0			X
2010	X		0			X
2009	X		0			X
2008	X		0			X
2007	X		0			X
2006	X		0			X
2005	X		0			X
2004	X		0			X
2003	X		0			X
2002	X		0			X
2001	X		0			X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelantan las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.

Válido para insertar en el protocolo Notarial.

[www.vur.gov.co](http://www.vur.gov.co)

Usuario: LLOAIZAV  
Nombre: LEONARDO LOAIZA VELASQUEZ  
Entidad: NOTARÍA  
Ciudad: BOGOTÁ D. C.  
IP: 181.54.251.49, 192.168.76.102

# República de Colombia

Documento no válido para uso exclusivo de actas de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



SAC500520692



№0201.18

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente

PIN DE SEGURIDAD: hYaAADDACQ0IKT

## CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio: KR 89A BIS, 55' 27 SUR  
Matrícula Inmobiliaria: 050540140534  
Cédula Catastral: 55S 108 22  
CHIP: AAA0151UKWW  
Fecha de expedición: 18-12-2017  
Fecha de Vencimiento: 18-03-2018

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización



SAC500520692

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

Consecutivo No: 1423724

DOMIDUITS01CC01:cnrivasu1/CNRIVAS

CNRIVASU1

DEC-18-17 08:37:07

ADRA



Bogotá D.C. [www.idu.gov.co](http://www.idu.gov.co)  
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

UDN751NQ9TA124K1

18/09/2017

12/2/2018

# Polígonos de Monitoreo Distrito

Mapa de Polígonos

Polígonos de Monitoreo Distrito

Polígonos de Monitoreo  
PREVENCION  
CONTROL



0201.13

**ESPACIO EN BLANCO  
NOTARIA 74 DE BOGOTÁ**

# República de Colombia

Documento notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



SAC700520691

Comprador \$ 317,180 Vendedor \$ 1,617,433

IVA - Régimen Común - Actividad económica 6910 - Tarifa 0.966% - Factura expedida por Comprador

10201.18

## NOTARIA SETENTA Y CUATRO DE BOGOTÁ

Dr. LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERON - NOTARIO

NIT 14.288.547-9

Carrera 80 I # 61-15 Sur Tel. 779 5451

### CERTIFICADO DE RETENCION EN LA FUENTE 000805

(Ley 35 DE 1.985)

### POR ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

ESCRITURA PUBLICA No. 00201 DEL 19 DE FEBRERO DEL 2018

ENAJENANTE(S)	CEDULA	%
MARIA DE AYLA	20.334.593	100.00
		.00



NOTARIA SETENTA Y CUATRO DE BOGOTÁ, D.C.

SAC700520691

0077MA8LQMEWD40P

18/09/2017

INMUEBLE : KR 000 45 54 SUR

Valor Enajenado ..... \$ 130,810,000.00

TOTAL RETENCION ..... \$ 1,300,100.00

VALOR RETENIDO ..... \$ 1,300,100.00

Son : UN MILLON TRESCIENTOS OCHO MIL CIENT PESOS 00/100-MC

Retención realizada en la Ciudad de Bogotá D.C.,

FECHA CERTIFICADO 19 DE FEBRERO DE 2018

El enajenante

Notaria 74 de Bogotá  
Leonardo Augusto Torres



# República de Colombia

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



2021  
República de Colombia

Pág. 9



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 0201 ---  
DOSCIENTOS UNO ---

FECHA: DIECINUEVE (19) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO  
(2018) DE LA NOTARÍA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
D.C. ---

LA CUAL CONTIENE EL SIGUIENTE ACTO O CONTRATO: 0125 -  
COMPRAVENTA. ---

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:

Giovanni ospina

GIOVANI OSPINA MONTOYA

C.C. 79 962 636 B 3072

TELÉFONO o CELULAR: 3115935786

DIRECCIÓN: CRA 39 13 54 A 05

CIUDAD: Bogotá

E-MAIL: *elimperio1000requesito@hotmail.com*

PROFESIÓN U OFICIO: Mecánico

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

ESTADO CIVIL: casado

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI  NO

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:



LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN

NOTARIO SETENTA Y CUATRO (74) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el inscripción



Aa044517356



SEBASTIÁN TORRES CALDERÓN

NOTARIO SETENTA Y CUATRO (74) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SAC100520694

980CEGHKVN40Y73G0

18/09/2017

**NOTARÍA 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

ES **PRIMERA (1a)** Y **UNA** COPIA QUE SE EXPIDE,  
TOMADA DEL **ORIGINAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA**  
**NÚMERO - 0201 - DE FECHA 19/02/2018 -**  
**CONSTA DE - - - 8 - ( )** HOJAS ÚTILES QUE SE  
DESTINAN PARA **ANDREA PAOLA CUMACO SÁNCHEZ.**

**BOGOTÁ D.C. 21 FEB. 2018**



Elaboró: Marisol Sánchez R.  
Rad. 192-18 compraventas  
Tomó firmas: M. e. I. a.  
Revisó: C. Gómez Gómez

	CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO		
RESOLUCIÓN 11001-4-23-2291		11001-4-23-2139	1
FECHA DE EXPEDICIÓN	04-dic.-2023	FECHA DE EJECUTORIA	18-DIC-2023
		RADICACIÓN	DEBIDA FORMA
		29-sept.-2023	29-sept.-2023

KB 89 A BIS 55 27 S (ACTUAL)

RESUELVE  
EN CONOCIMIENTO TOTAL CERRAMIENTO en el predio urbano, estato o uso: Comercio/ Servicios, localizado en la

Entregar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO en el predio urbano, estrato o uso: Comercio/Servicios, localizado en dirección KR 89 A BIS 55 27 S (ACTUAL) - Chip: AAA0151UWKVV - Matrícula Inmobiliaria: 50540140534 de la localidad 7 de Bosa - PARA UNA UNIFICACIÓN DESARROLLADA EN CUATRO (04) PISOS, DESTINADA A UNA (01) UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS - COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1, CON DOS (02) CUPOS DE BICICLETAS. Titular: CUMACO SÁNCHEZ ANDREA PAOLA, CC: 1030522370. Constructor responsable: FERNANDEZ ARIZA LUZ YANNETH (Identificación: 52223476, Matrícula 25700-68755 CND). Urbanización: BRASIL 1 SECTOR VILLA DIANA, Manzana: A. Lote(s): 7, con las siguientes características básicas:

## 1/MARCO NORMATIVO

1.1 RG POT - DECRETO 555/2021	a. UPL No 15 Eden	b. ACTUACIÓN ESTRÁTÉGICA:	NO APlica
c. ÁREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	d. ZONA 1: PATRÓN:	RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
e. TRATAMIENTO:	RENOVACIÓN URBANA	f. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIO:	NO
1.2 ZN AMENAZA:	a. Movimientos en masa BAJA	b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas BAJA	c. Inundación NO APlica
1.3 ZN RIESGO:	a. Movimientos en masa NO	b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas NO	c. Inundación NO
		1.4 ZONA AMENAZA SÍSMICA:	Avuval-200

### 3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

### 3. CUADRO DE ÁREAS

#### 4 EDIFICABILIDAD

LOS MENCIONADOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN (1) / Planos Estructurales (3)

#### • SOLICITACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO •

VIGENCIA Y PRÓRROGA. LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CON UNA VIGENCIA MÁXIMA DE SESENTA (60) MESES. (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Dto. 1027/15 modificado por el artículo 27 del Dto. 1783/21).

### 3. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

INFORMACION SOBRE LA VIVIENDA EN MEXICO - 2023 | Oficina de Estadísticas Nro. 000239900/5961 del 29-ago-23 (\$13,671,000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reparación ante el Cuerpo Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAGUERO CASTRO

Vo. Bo. Jurídica <i>Soledad</i> María Soledad C. 185135 CSJ	Vo. Bo. Ingeniería <i>Fabian Saade</i> T.P. No 08202-62681 ATL	Vo. Bd. Prof responsable <i>Maria Caceres Moreno</i> T.P. No 08202-62681 ATL	Vo. Bo CURADOR URBANO  CURADOR URBANO	Oficina de Grupo ASTRO	FIRMA CURADOR <i>Curador Urbano</i>
--	--	--	--	---------------------------	--