



QR validez del avalúo



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



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: 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., 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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	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
TOTALES					100%	\$650,657,118

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

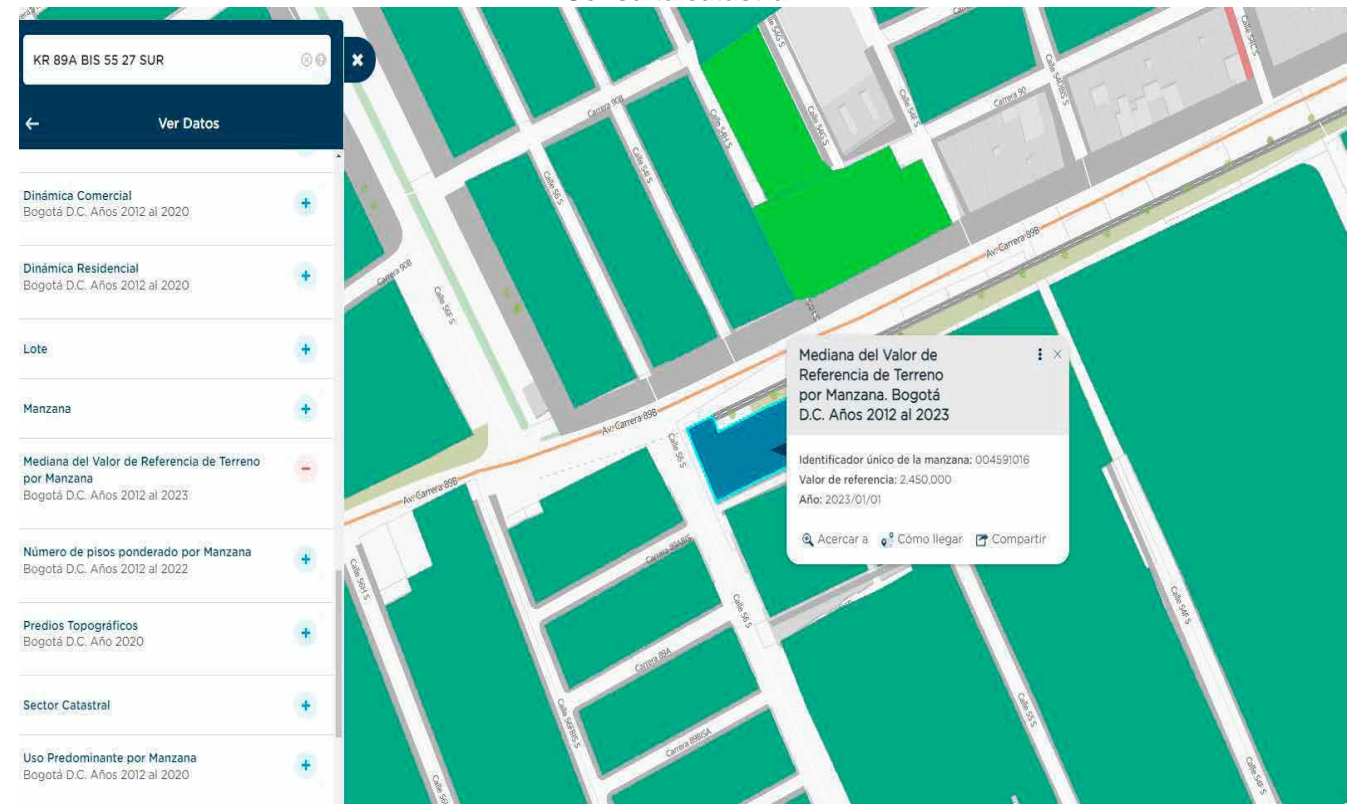
CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	72		
CONSTRUIDA LICENCIA PISO 1		M2	62.58		
CONSTRUIDA LICENCIA PISOS RESTANTES		M2	200.47		
TOTAL CONSTUIDA LICENCIA		M2	263.05		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	72		
AREA CONSTRUIDA		M2	374.3		
AVALUO CATASTRAL 2024		PESOS	\$ 377.570.000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
PISO 1		M2	72		
MEZZANINE		M2	50.40		
PISO 2		M2	68.36		
PISO 3		M2	68.36		
PISO 4		M2	68.36		
AREA DE TERRENO		M2	72		
AREA CONSTRUIDA TOTAL		M2	277.08 MAS MEZZANINE		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	72		
CONSTRUIDA LICENCIA PISO 1		M2	62.58		
CONSTRUIDA LICENCIA PISOS RESTANTES		M2	200.47		
TOTAL CONSTRUIDA LICENCIA		M2	263.05		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		N/D	0		
Indice construcción		N/D	0		
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	6		

Fondo	12	Relación frente fondo	1:2
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias		
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.		

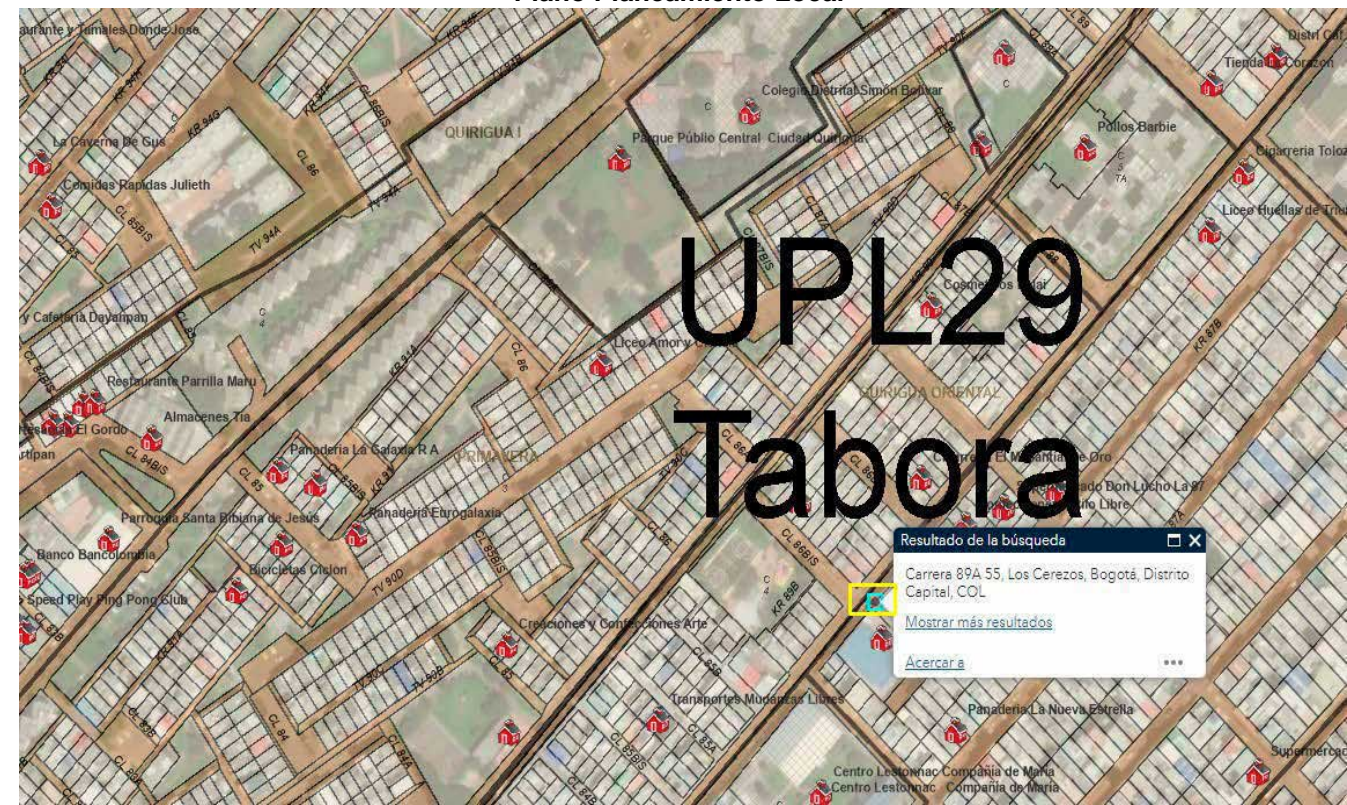
REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021
Area Del Lote	72
Forma Del Lote	RECTANGULAR
Topografia	PLANA
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	Proximidad - AAP- Generadora de soportes urbanos_ESTRUCTURANTE
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Tratamiento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

CRUCE CARTOGRAFICO

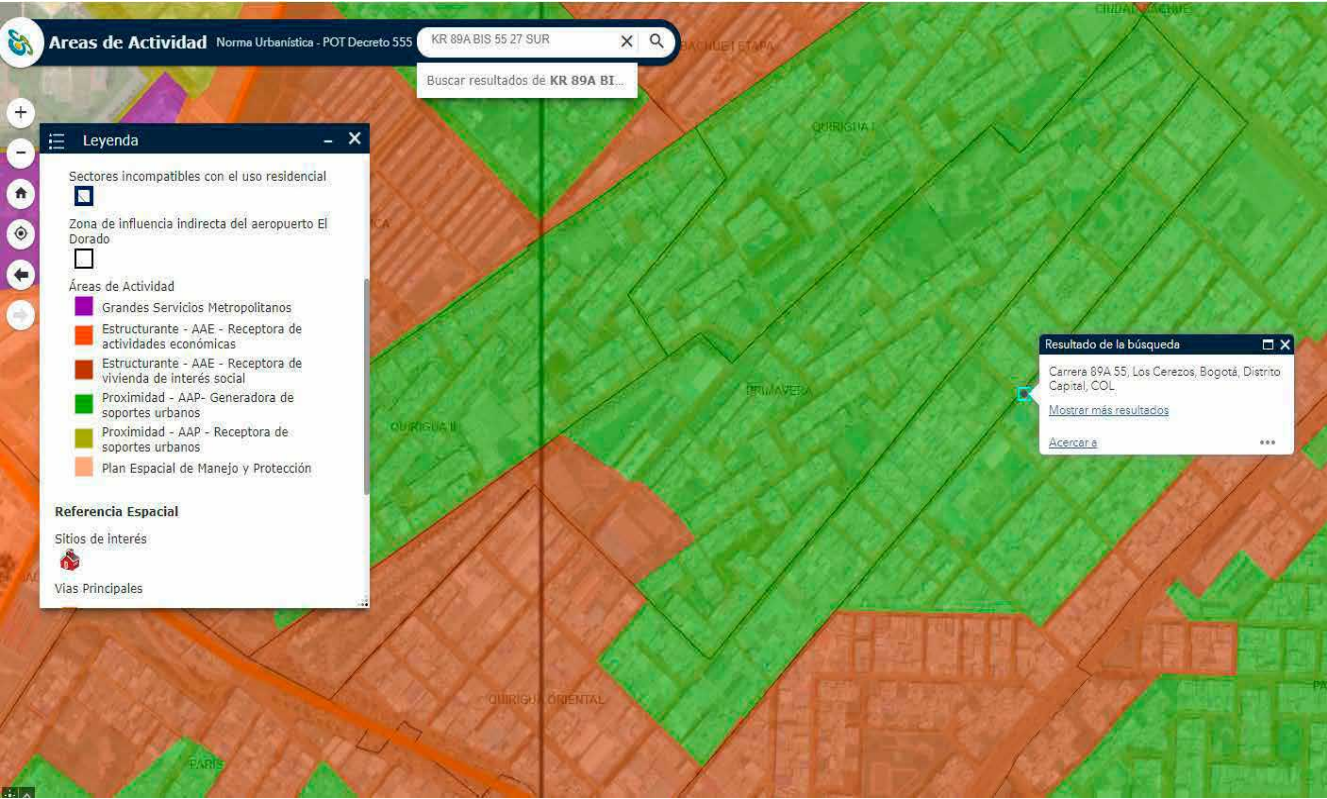
Consulta catastral



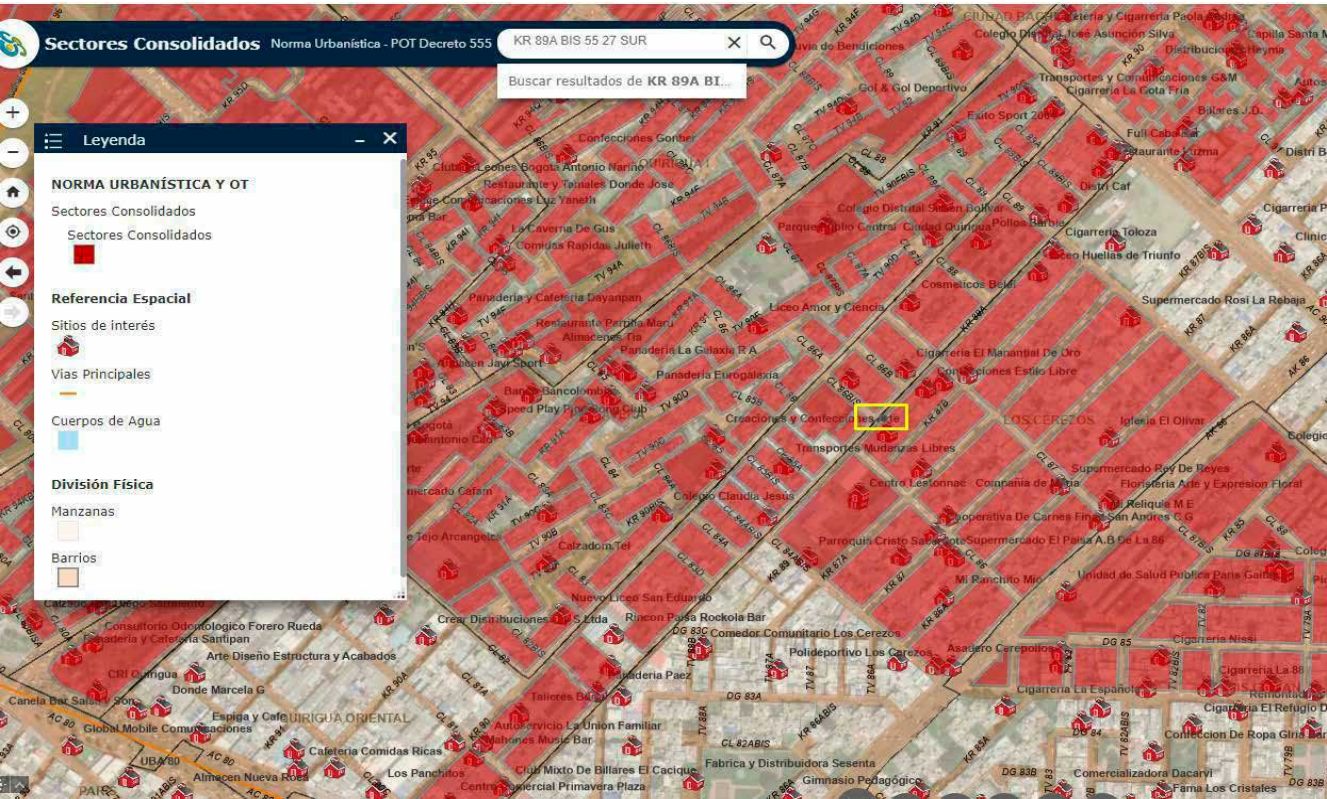
Plano Planeamiento Local



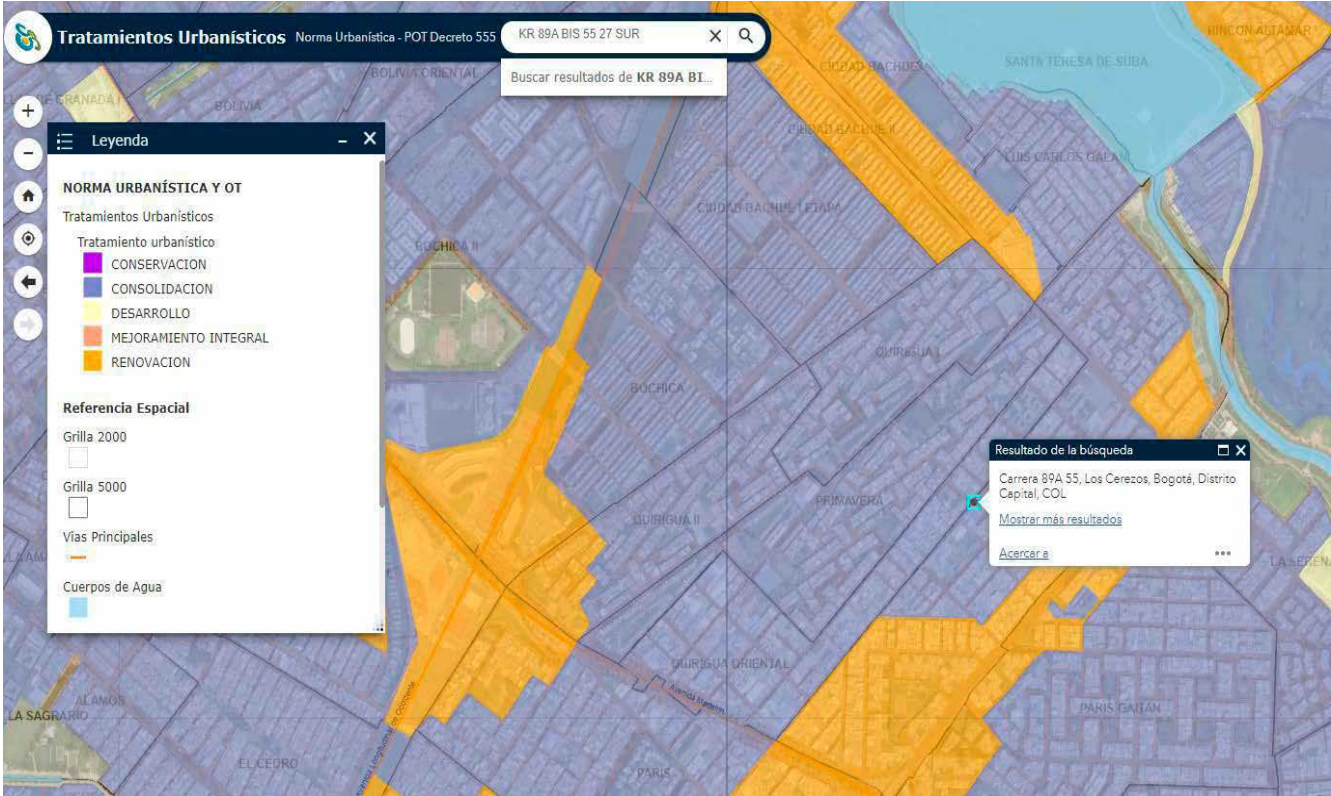
Plano Uso de suelo-actividad



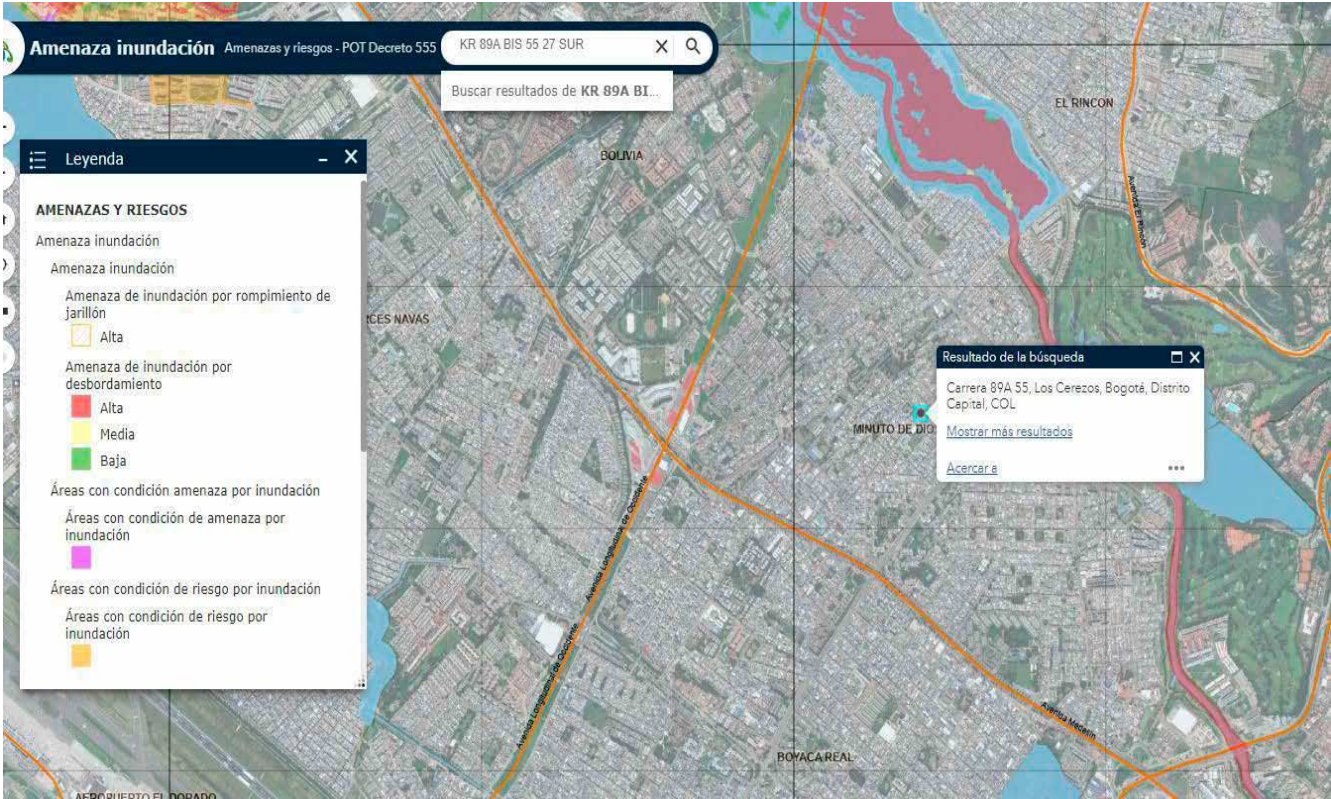
Plano Tratamiento urbanistico



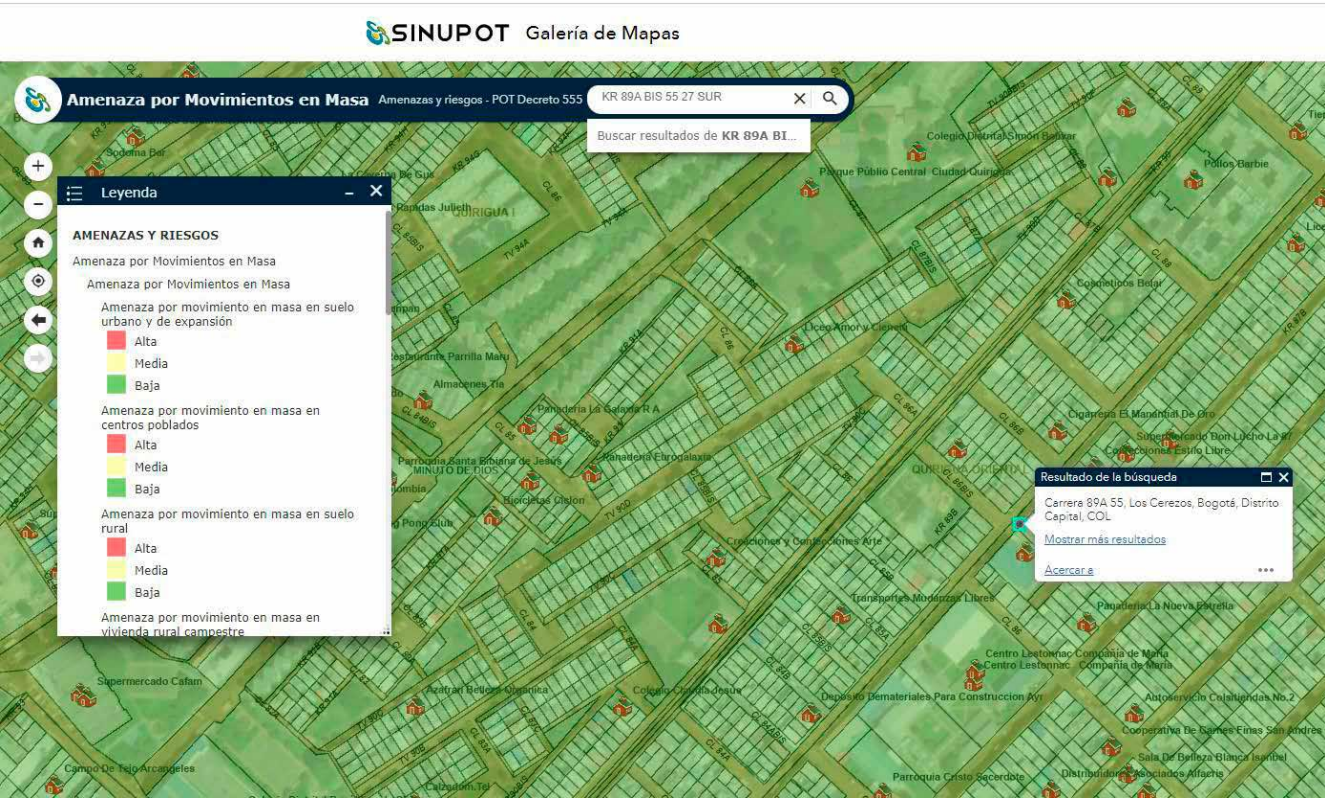
Plano Tratamiento urbanístico



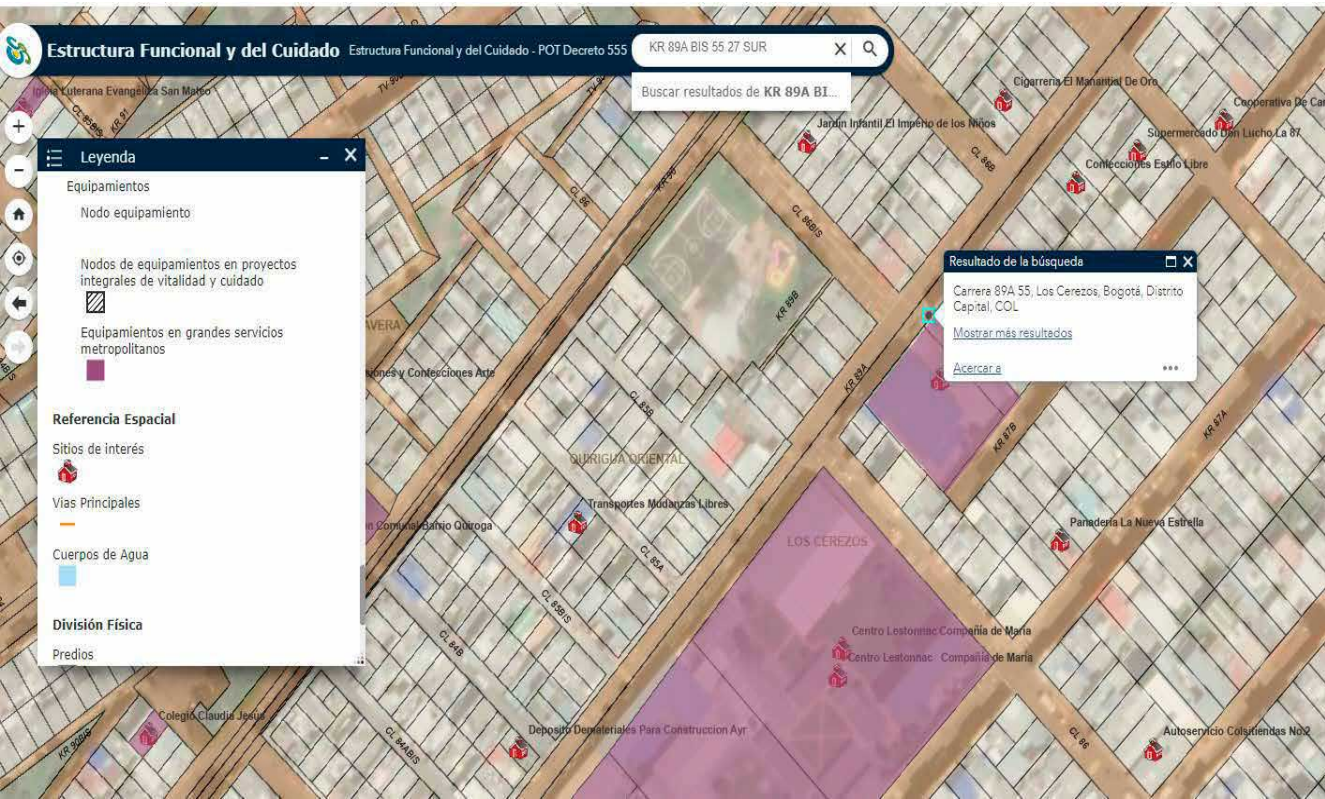
Plano Inundación



Plano remoción masa



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			AMOBILAMIENTO 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
Observación:	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					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2014	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	RESOLUCIÓN 11001-4-23-2291 del 04-12-2023				
Observación	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					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	3	Estudio	0	Cuarto servicio	0

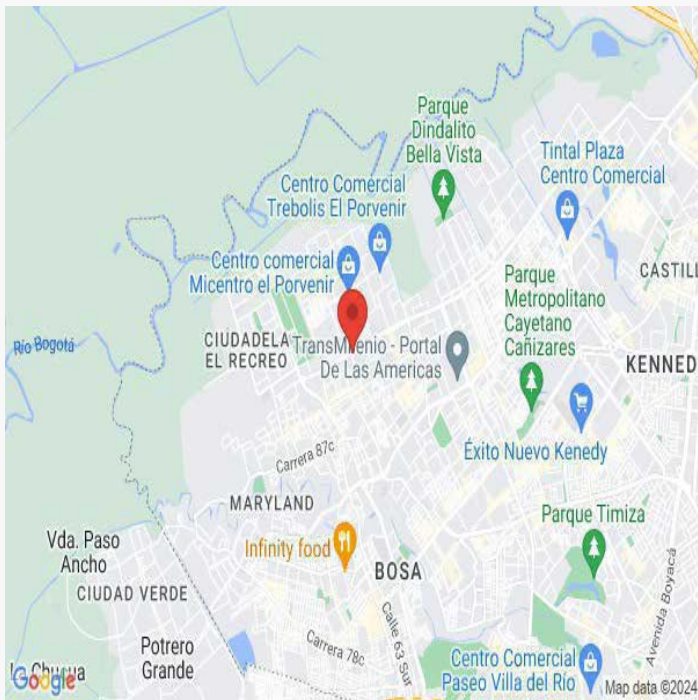
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	PRIMER PISO: Local comercial, segundo, tercero y cuarto piso es utilizado de Bodega. Cuenta con 4 baños y dos espacios utilizados de oficina. El edificio cuenta con fachada 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 ropas, cerámica y concreto pulido para las áreas libres de trabajo, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baños, cocina y zona de ropas, 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						72	263.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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					

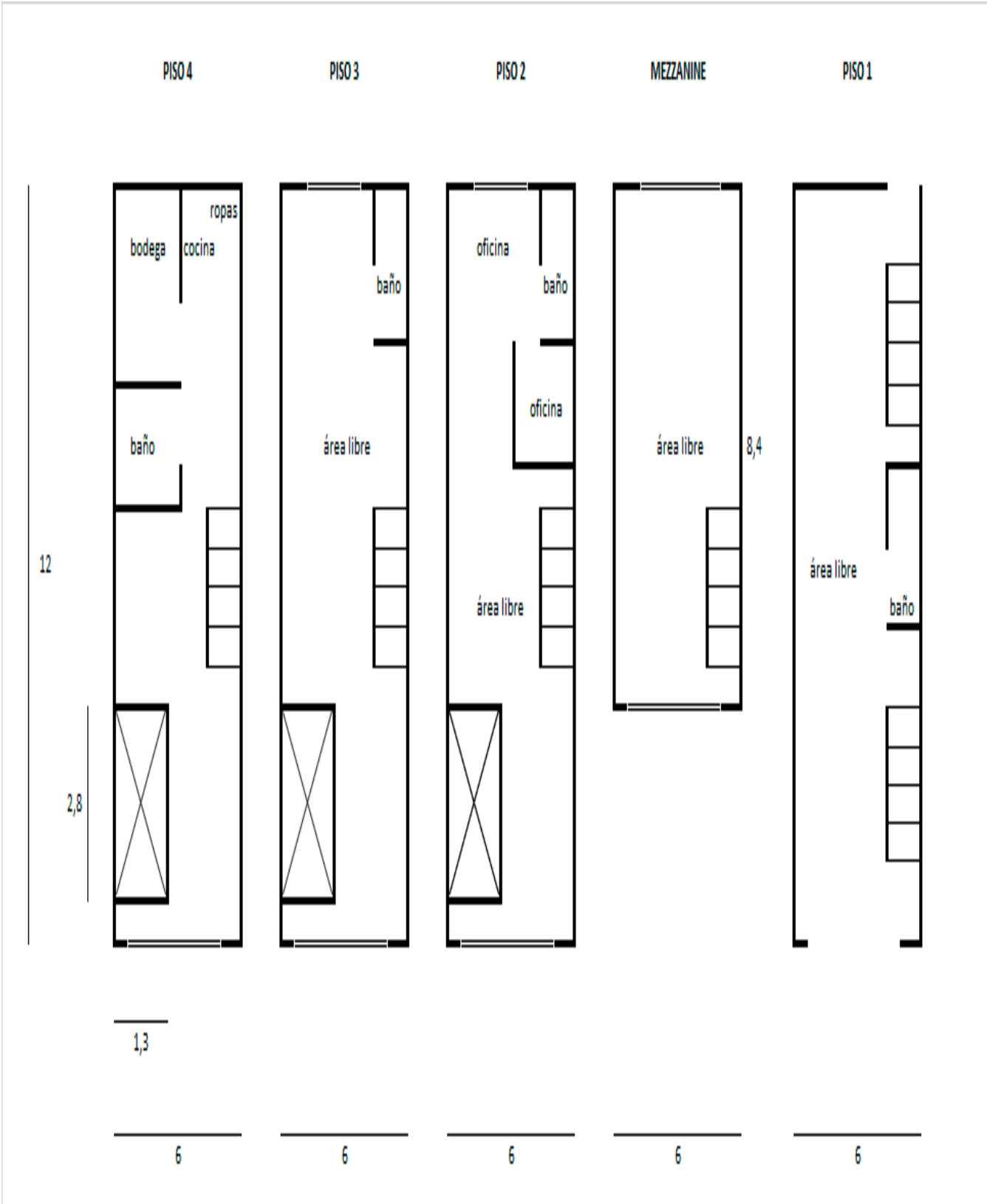
Observaciones:

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>

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



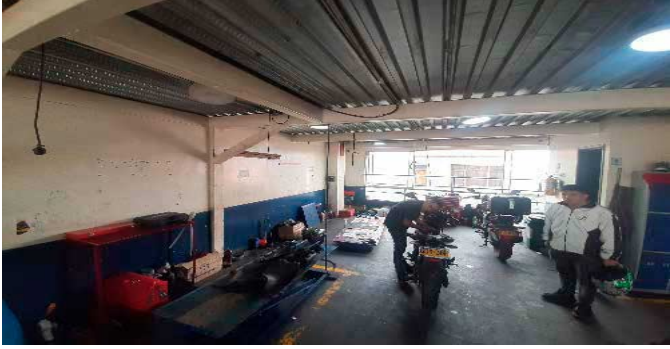
Bodega



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



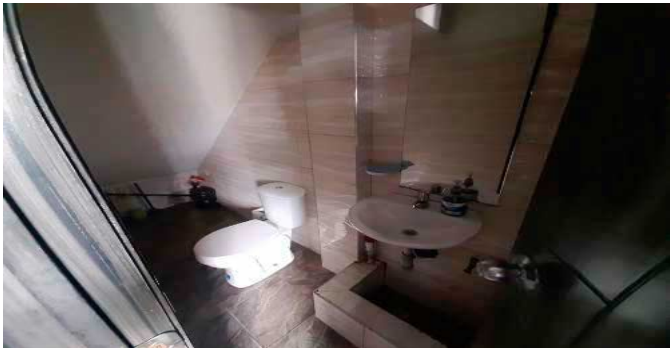
Baño Social 2



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 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 CO_PRG_2024_811641



PIN de Validación: a4b80a17



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



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 avaluador 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
Regimen 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
Regimen 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
Regimen 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 Publico - 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:

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: CO_PRG_2024_811641 M.I.: 50S-40140534



SAC200520698

19 FEB. 2018 No 0201-18
República de Colombia

Pág. 1



Aa044517352

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.		Clase Doc.	No. t DOCUMENTO	%
1	VENDEDORA 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 Notaría Setenta y Cuatro (74) de este Círculo, cuyo Notario Titular es el doctor LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN. -----

COMPARECIERON: 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

República de Colombia

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

REVISADO
SPLAF

SAC200520698

9YFEJ1U1G0200MN3

18/09/2017

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 M2), 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.,



SAC400520697

Nº 0201.18
República de Colombia

Pág. 3



An044517353

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 Secretaria 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 (\$130.900.000.00) 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



SAC400520697

2MNYVTT4QHIKTRY

18/09/2017

República de Colombia

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



SAC400520697

Nº 0201.18
República de Colombia

Pág. 3



An044517353

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 Secretaria 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 (\$130.900.000.00) 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



SAC400520697

2MNYVTT4QHIKTRY

18/09/2017

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. -----

AFECTACIÓN 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 **AFECTACIÓN 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**. -----



SAC600520696

Nº 0201.18
República de Colombia

Pág. 5



Aa044517354

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 -----

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



04/04/2017 1058443104693

NYVEEHQMDP3HUBSM

18/09/2017

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. -----



SAC800520695



República de Colombia

Pág. 7



Aa044517355

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

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

04/04/2017 10:55:00 AM

Aa044517355



SAC800520695

NJCW43EQRX2A32W

18/09/2017

República de Colombia

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



Maria

MARÍA LUISA MURCIA De AYALA

C.C. 20334593 *Bogotá*

TELÉFONO o CELULAR: 3134564108

DIRECCIÓN: *Ka 86B # 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. 1030522370 BTA

TELÉFONO o CELULAR: 7849340-3123673275

DIRECCIÓN: *CRA 89 A BIS # 55-35 sur*

CIUDAD: *BOGOTÁ D.C.*

E-MAIL: *ANDREAPCUMACOS1@OUTLOOK.ES*

PROFESIÓN U OFICIO: *INDEPENDIENTE*

ACTIVIDAD ECONÓMICA: *INDEPENDIENTE*

ESTADO CIVIL: *CASADA*

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒

CARGO:



SAC300520693

Nº 0201.18

AÑO GRAVABLE
2018Declaración de Autoliquidación
Electrónica con Asistencia
Impuesto Predial UnificadoNo. Referencia Recaudó
18010001578

101

Formulario
Número: 2018201013000009593Código QR
Indicaciones de
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP	AAA0151UKWW	2. DIRECCIÓN	KR 89A BIS 55 27 SUR
		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	40140534
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD
CC	20334593	MARIA LUISA MURCIA DE AYALA	
		8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
		PROPIETARIO	KR 90 54G 07 SUR 80 1 AP 303
		10. MUNICIPIO	
		BOGOTÁ, D.C.	
C. LIQUIDACIÓN PRIVADA			
12. AVALÚO CATASTRAL 130,810,000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES	
14. TARIFA 5.8		15. % EXENCIÓN 0	
16. % EXCLUSIÓN PARCIAL		17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 540,000	
18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 206,000	
HASTA 06/04/2018 (dd/mm/aaaa)		HASTA 15/06/2018 (dd/mm/aaaa)	
20. SANCIÓN	VS	0	
D. SALDO A CARGO	HA	206,000	
21. TOTAL SALDO A CARGO	HA	206,000	
E. PAGO	VP	206,000	
22. VALOR A PAGAR	TD	21,000	
23. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	DA	0	
24. DESCUENTO ADICIONAL	IM	0	
25. INTERÉS DE MORA	TP	185,000	
26. TOTAL A PAGAR	TP	206,000	
F. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO			
Aporte voluntariamente un 10% adicional al			
27. PAGO VOLUNTARIO			
28. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO			

SELLO

05 FEB 2018

A 185.000



SAC300520693

M1GWKY8EXA1D9XZW

18/09/2017

República de Colombia

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

19/2/2018

Consultas VUR

Nº 0201.18

VUR

ventanilla 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

N° Matricula 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 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

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



SAC500520692

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Instituto

Desarrollo Urbano

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

Nº 0201.18

PIN DE SEGURIDAD: hYaADDACQ0IKT

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

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: 18-03-2018

VALIDO PARA TRAMITES 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

DOMIDUITS01CC01:cnrivasu1/CNRIVAS

CNRIVASU1

DEC-18-17 08:37:07

ADRA

Bogotá D.C. www.idu.gov.co
Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

SAC500520692

UDN751NQ9TA124K1

18/09/2017

12/2/2018

Polígonos de Monitoreo Distrito

Polígonos de Monitoreo Distrito

Legend

Polígonos de Monitoreo

PREVENCIÓN

CONTROL

Mapas base

Compartir

Etiquetas

Impresión



№0201.18

1/1

**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA 74 DE BOGOTA**



SAC700520691

Comprador \$ 317,188 Vendedor \$ 1,617,433
IVA - Régimen Común - Actividad económica 8910 - Tarifa 0.96% - Factura expedida por Computador

00201.18

NOTARIA SETENTA Y CUATRO DE BOGOTÁ

Dr. LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN - NOTARIO

NIT 14.268.547-9

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

CERTIFICADO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE 000805

(Ley 35 DE 1.985)

POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

ESCRITURA PÚBLICA No. 00201 DEL 19 DE FEBRERO DEL 2018

ENAJENANTE(S)	CEDULA	%
MARCIA DE AYALA	MARIA LUISA	20,334,593 100.00
		.00

INMUEBLE : 100 000 45 54 SUR

Valor Enajenado	\$	130,810,000.00
TOTAL RETENCIÓN	\$	1,308,100.00
VALOR RETENIDO	\$	1,308,100.00

Son : UN MILLON TRESCIENTOS OCHO MIL CIENTO PESOS 00/100-VC

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



SAC700520691

0UR7MA8LQMEWD40P

18/09/2017

República de Colombia

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



SAC100520694



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 Bogotá

TELÉFONO o CELULAR: 3115985786

DIRECCIÓN: Kva 8913 54 HOS

CIUDAD: Bogotá

E-MAIL: *El imperio del Apuesto@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 usuario

05/04/2017 10:08:11ESCALAQY

SAC100520694

980CEGHKW40YT3G0

18/09/2017

República de Colombia

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

NOTARÍA 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ES PRIMERA (1a) Y FEL 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. C. C. A.*
Revisó: *Carolina García*

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

1

DEBIDA FORMA

29-sept.-2023

RESUELVE

NORMATIVO

2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3. CUADRO DE AREAS

4. EDIFICABILIDAD

PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

Vo. Bo. Jurídica <i>[Signature]</i> Mar. José María Cárdenas +5535 CSJ	Vo. Bo. Ingeniería <i>[Signature]</i> Fabian Espado T.P. No D8202-82681 ATL	Vo. Bo. Prof responsable <i>[Signature]</i> Merced Castro Moreno T.P. No 82004-022-100000033	Vo. Bo. Director ARG CURADOR URBANO CASTRO	FIRMA CURADOR <i>[Signature]</i>
---	--	---	--	-------------------------------------