



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 | | 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 | | |

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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 | |
|----------------------|--------------|--------------|----------------------------------|--------------|
| Integral | 8,484,795 | 2,322,834 | Valor UVR | 359.7374 |
| Proporcional | 186,199,992 | 650,657,118 | Valor del avalúo en UVR | 1,808,700.23 |
| % valor proporcional | 28.617222012 | 71.382777988 | Valor asegurable | 650,657,118 |
| | | | Tiempo esperado comercialización | 12 |

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación

Observación

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.

-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.

-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.

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 | | | | | |
| 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 | <p>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>El inmueble cuenta con ascensor tipo carga.</p> | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|-----------------------|-----------------|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| Uso actual | Comercial Local | Piso inmueble | 4 | | |
| Clase inmueble | Comercio | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |

Justificación de Metodología

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

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

MÉTODO DE 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.

| 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 | RECTANGULAR | 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 CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Search: KR 89A BIS 55 27 SUR

Ver Datos

- Dinámica Comercial: Bogotá D.C. Años 2012 al 2020
- Dinámica Residencial: Bogotá D.C. Años 2012 al 2020
- Lote
- Manzana
- Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana: Bogotá D.C. Años 2012 al 2023
- Número de pisos ponderado por Manzana: Bogotá D.C. Años 2012 al 2022
- Predios Topográficos: Bogotá D.C. Año 2020
- Sector Catastral
- Uso Predominante por Manzana: Bogotá D.C. Años 2012 al 2020

Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana. Bogotá D.C. Años 2012 al 2023

Identificador único de la manzana: 004591016
Valor de referencia: 2.450.000
Año: 2023/01/01

Acercar a | Cómo llegar | Compartir

Plano Planeamiento Local

UPL29
Tabora

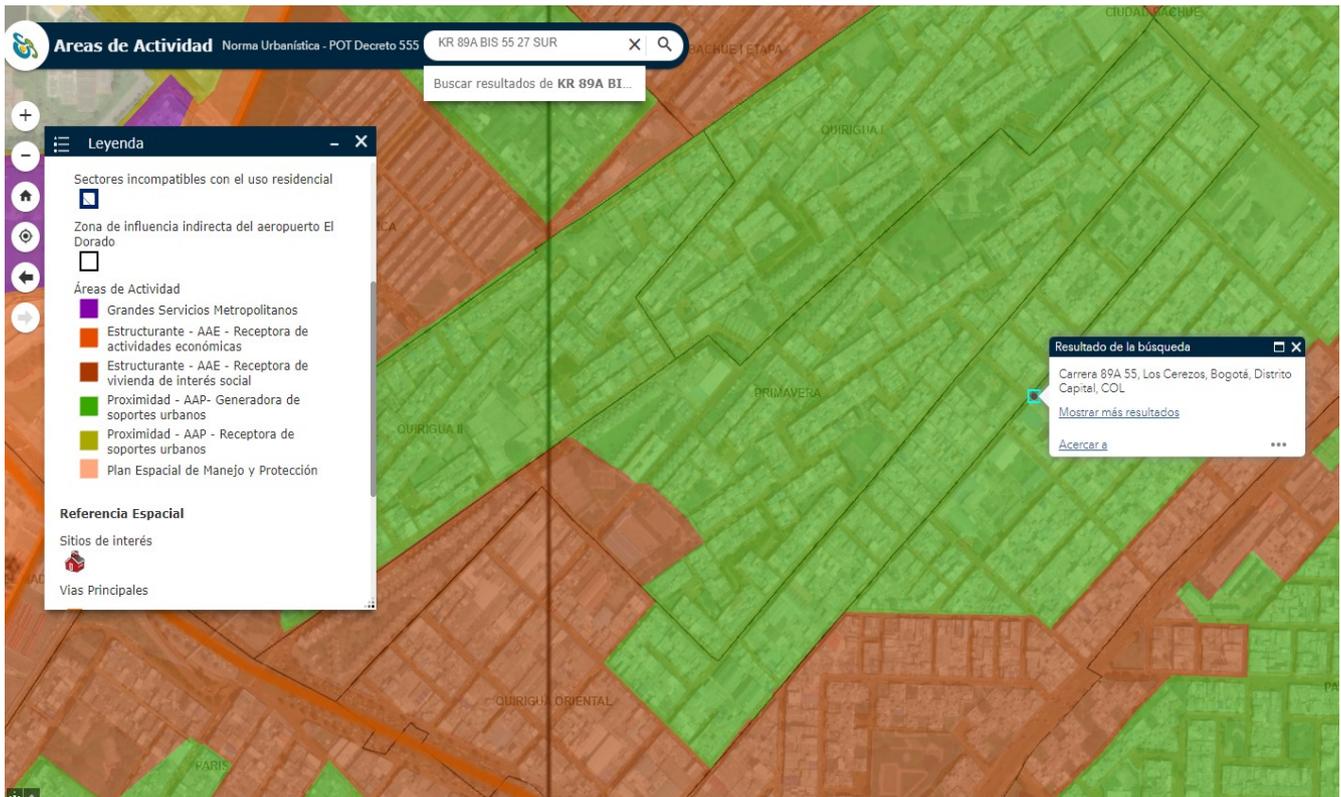
Resultado de la búsqueda

Carrera 89A 55, Los Cerezos, Bogotá, Distrito Capital, COL

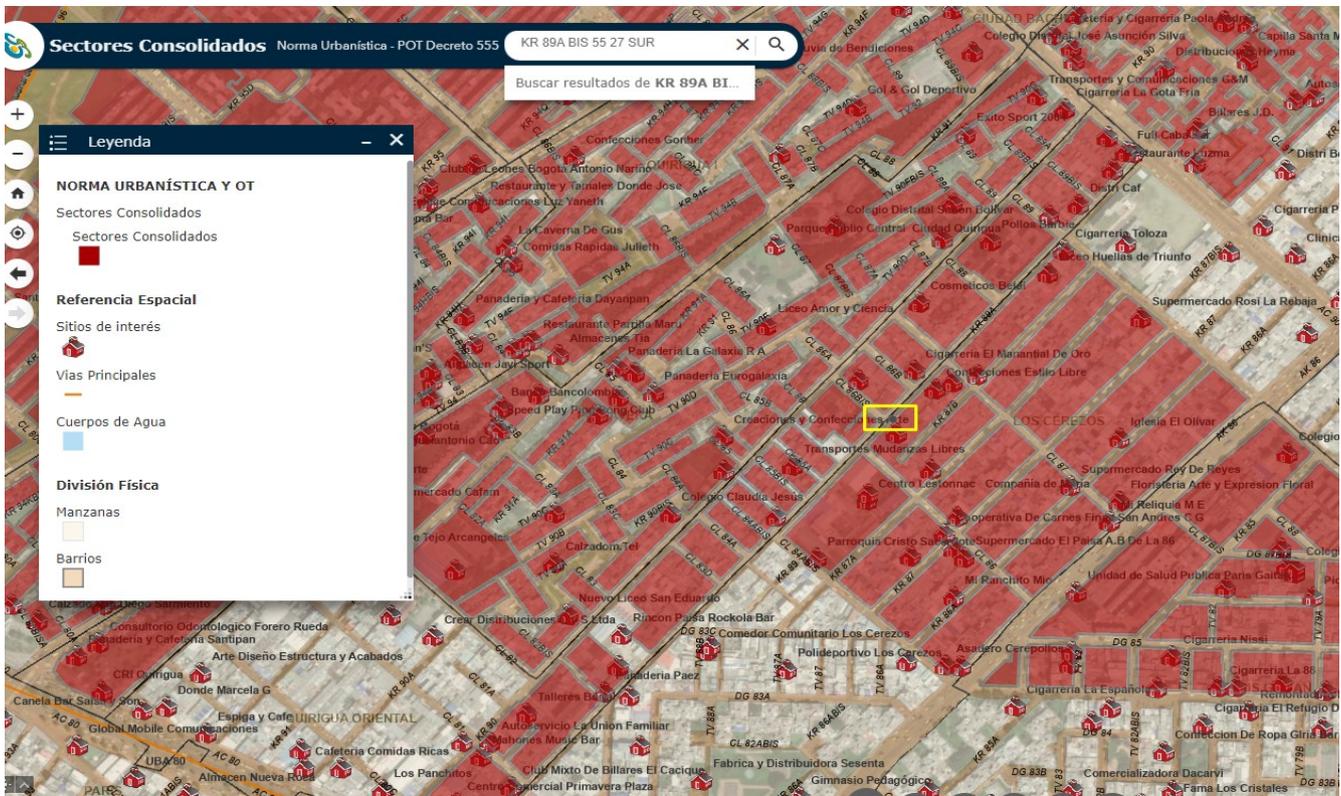
Mostrar más resultados

Acercar a

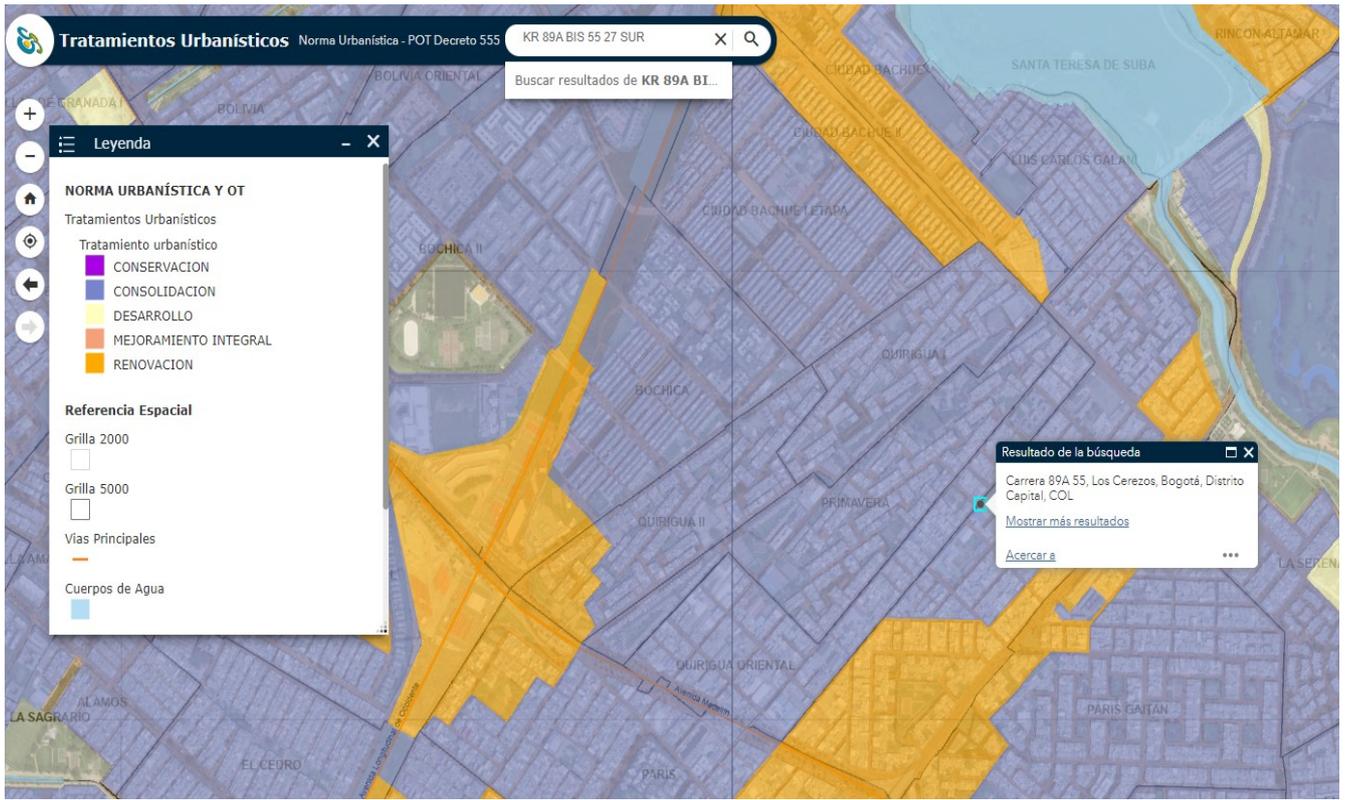
Plano Uso de suelo-actividad



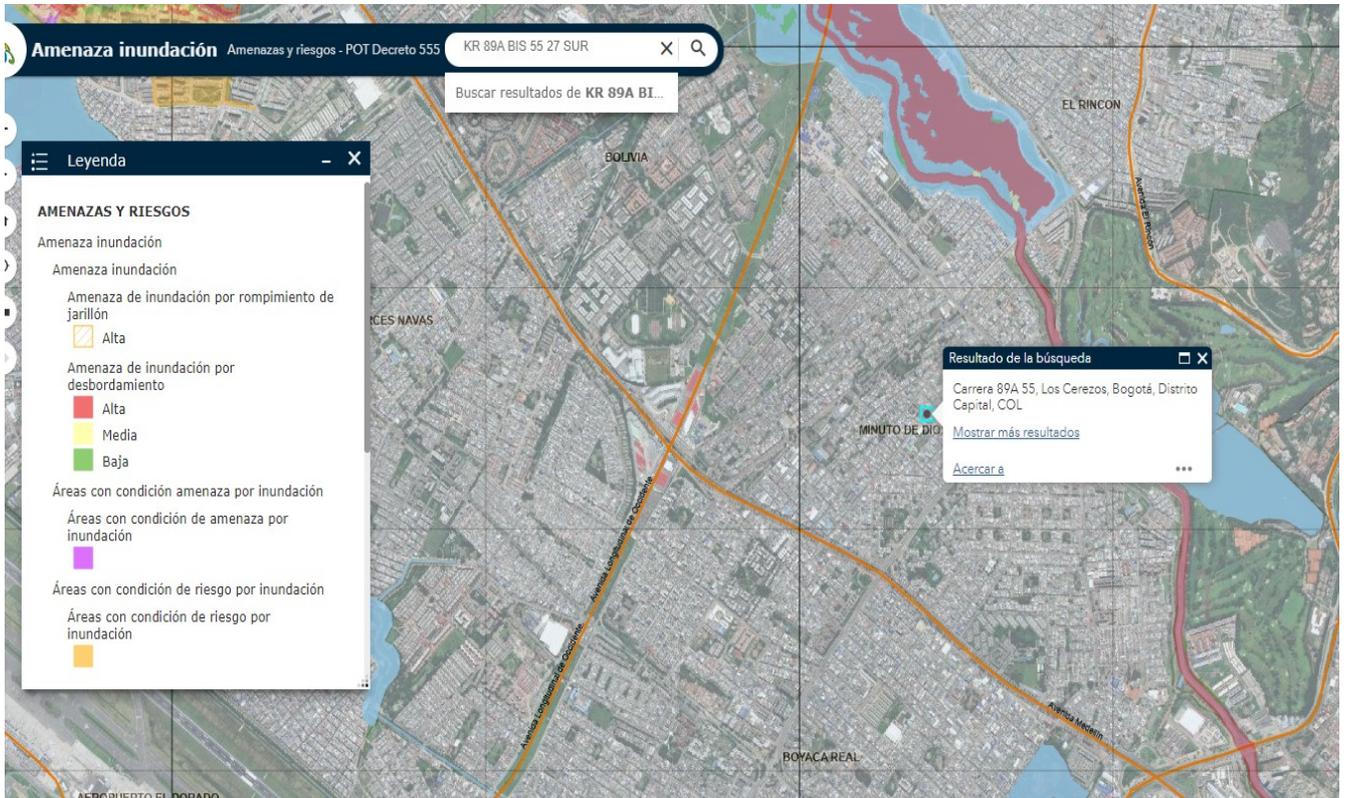
Plano Tratamiento urbanistico



Plano Tratamiento urbanístico

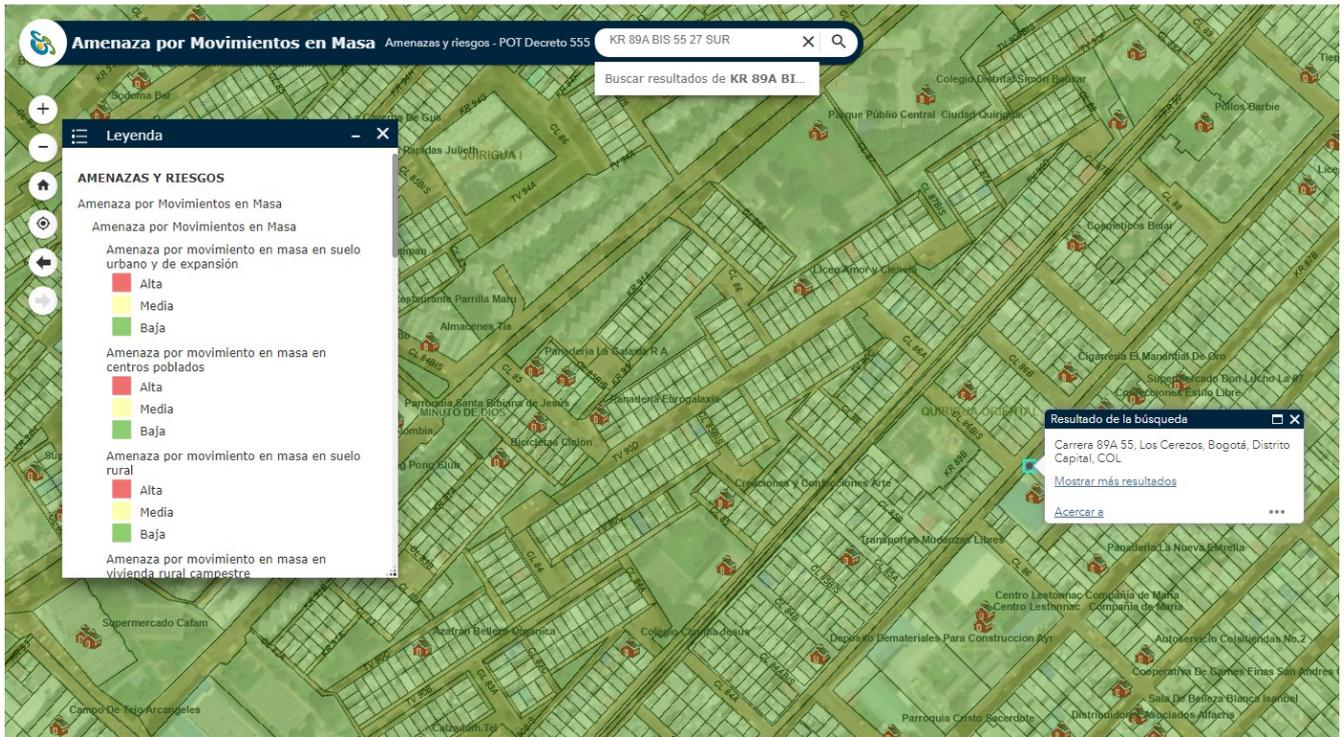


Plano Inundación

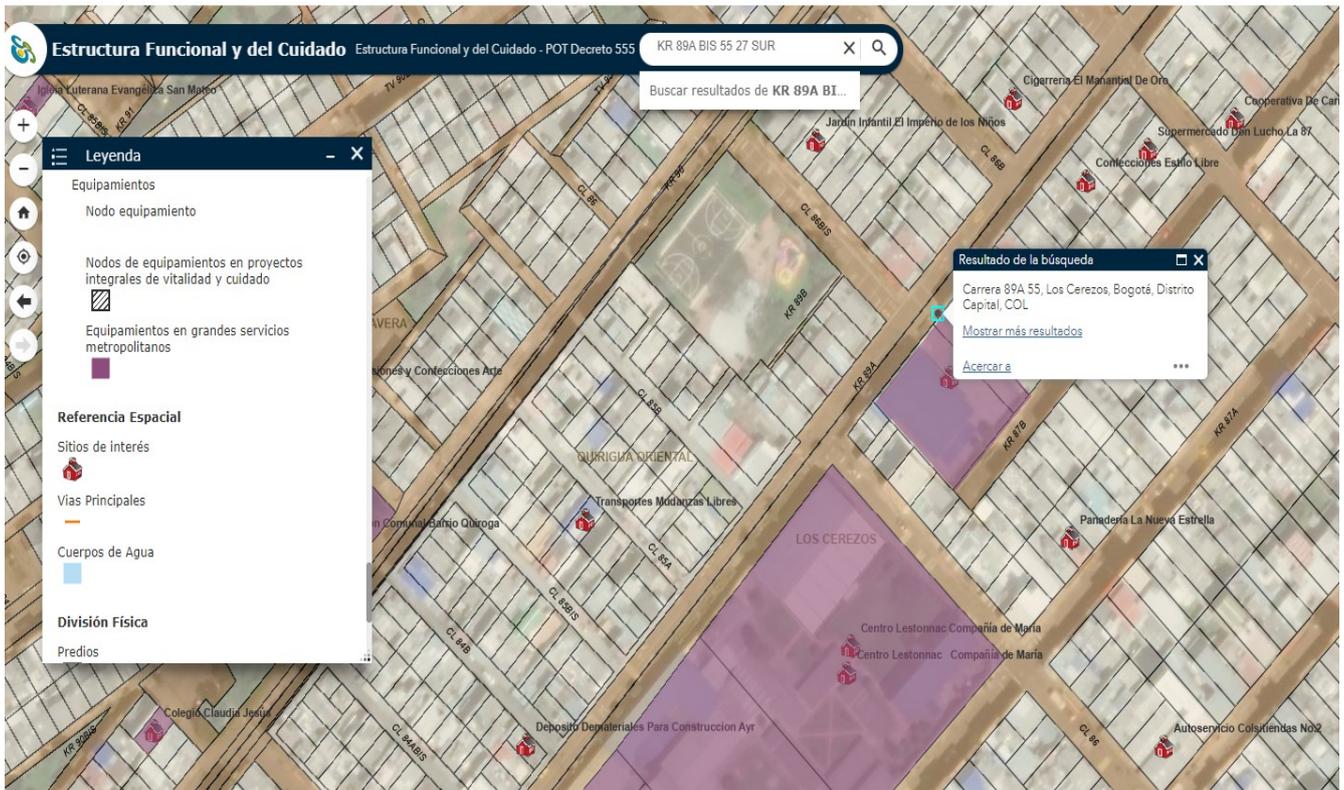


Plano remoción masa

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

AMOBILIAMIENTO 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 |

CARACTERÍSTICAS

| | | | | | |
|------------------|-----------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Comercial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 2 | Barrio legal | Si | Topografía | 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 | Tipología vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana | Otro tipología 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 | 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 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. |
|--------------------|---|

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 |
| 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:

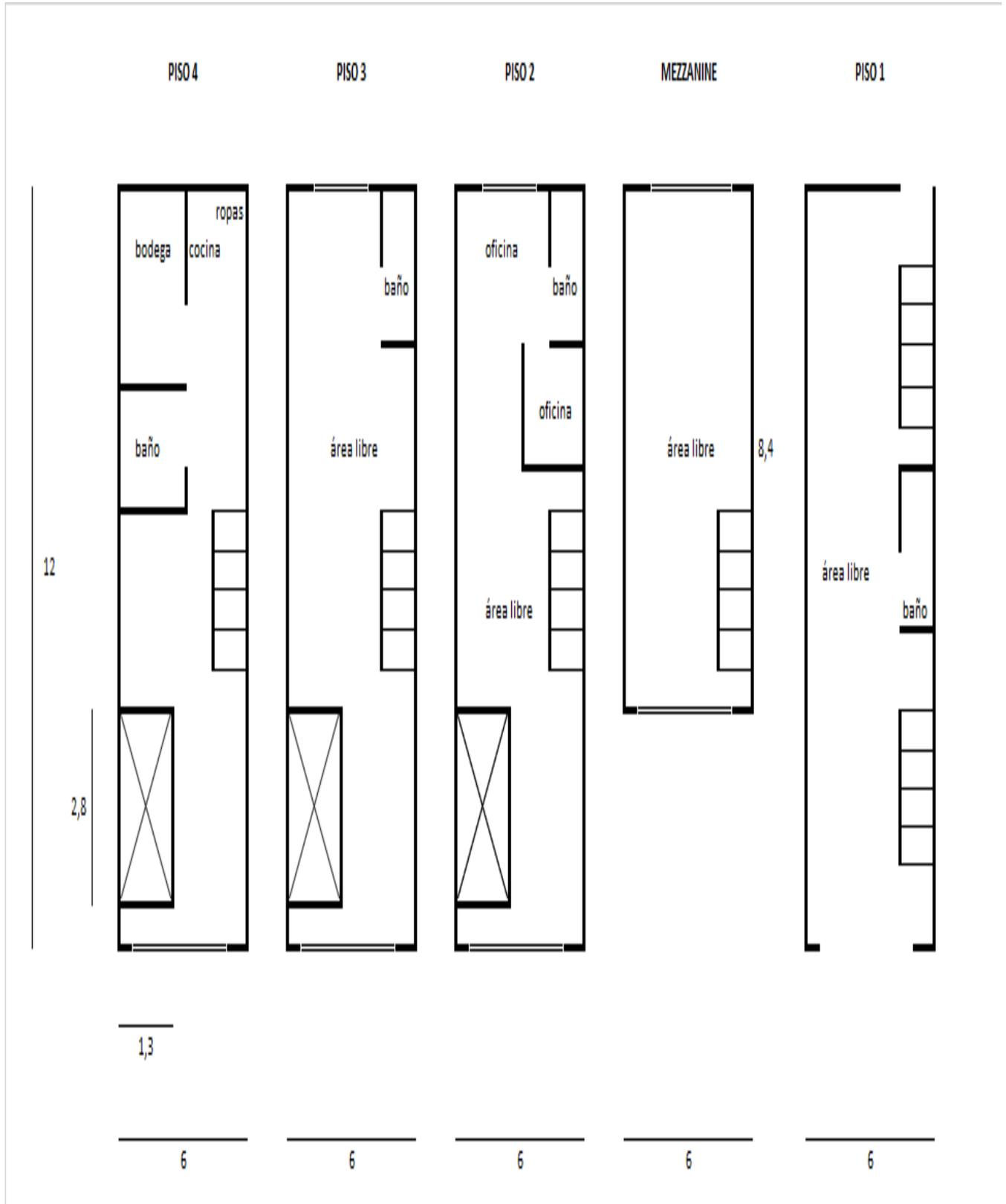
1. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/10650048>

2. <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bosa-la-libertad/bogota/10538213>

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



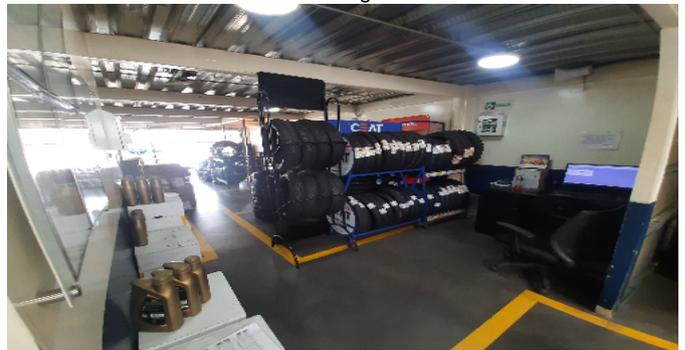
Bodega



Bodega



Bodega



FOTOS General

Bodega



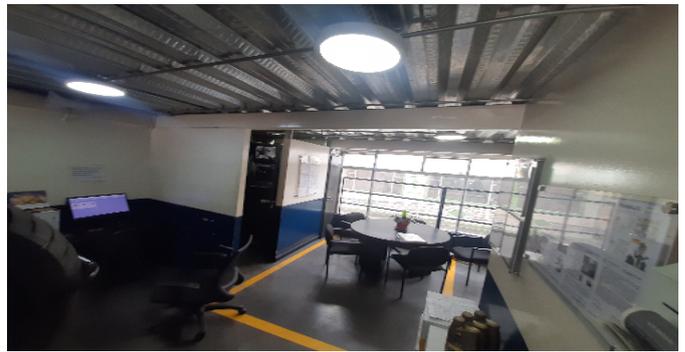
Bodega



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Baño Social 1



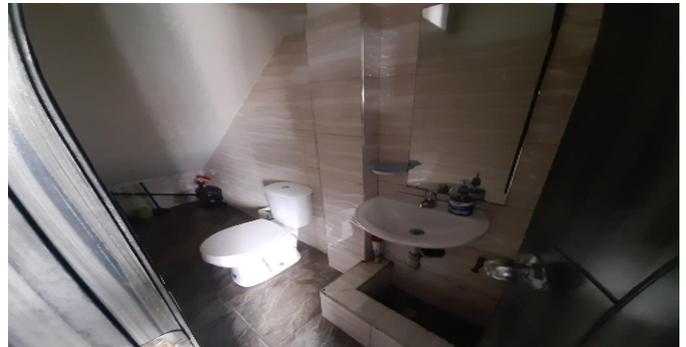
Baño Social 2



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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y 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 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: b540ad1



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 inscrib(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 actualizado 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: b540ad1



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, mineros, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, torres 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: b540ad1



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: b5f40adf



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

b5f40adf

El presente certificado de avalúo se emite en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. a las 17:01 días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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 -----

| No. | VENDEDORA | IDENTIFICACIÓN | | |
|-----|-----------------------------|----------------|---------------|-----|
| | | Clase Doc. | No. t | % |
| 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 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

SEBASTIAN LEONARDO TORRES HERNANDEZ
Notario de Copias
(ART. 1 DE LA LEY 1097 DE 2008)
NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CÍRCULO

SAC200520698

9YFEJ1U1G0200MN3

18/09/2017

ASOCIACIÓN DE NOTARIOS DE COLOMBIA
ASUNTO 4517352
105827001658K418
04/04/2017

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



№ 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



04/04/2017 1053351C1C861A

República de Colombia

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

SAC400520697

2MNVTT4QHIKTRY

18/09/2017



SAC400520697



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



República de Colombia

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



SAC400520697

2MNVT4QHIKTRY

18/09/2017

04/04/2017 1053351C1C861A

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



№ 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 -----



1058-AKENVQ41688
04/04/2017



SEBASTIAN LEONARDO TORRES ME
Notario de Comercio
(ART. 105 del C.S. 1991)
NOTARIO SETENTA Y CUATRO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
SAC600520696

NYVEEHQMDP3HUBSM

18/09/2017

República de Colombia

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



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



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



República de Colombia

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



SEBASTIAN LEONARDO TORRES P. Notario de Colombia (Art. 10 de la Ley 960 de 2012)



NOTARÍA SETENTA Y CUATRO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SAC800520695

NJCW43EQRX2A32W

18/09/2017

Amara
MARÍA LUISA MURCIA De AYALA
C.C. 20334593 *Bogotá*
TELÉFONO o CELULAR: 3134564108
DIRECCIÓN: *Ka 86B # 53-90 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: *ANDREAPCUMACOSI@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

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

Hora: 09:34 AM

No. Consulta: 92317912

Nº Matricula Inmobiliaria: 50S-
40140534

Referencia Catastral: AAA0151UKWW

| 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: BOGOTA D. C.
IP: 181.54.251.49, 192.168.76.102



SAC500520692



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano

Nº 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: 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

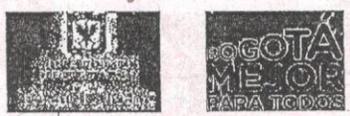


Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente"

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

República de Colombia



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

SAC500520692

UDN751NQ9TA124K1

18/09/2017

12/2/2018

Poligonos de Monitoreo Distrito

Escuela

Detalle

Poligonos de Monitoreo

PREVENCION

CONTROL

Poligonos de Monitoreo Distrito

Maracas (Buse)

Compuvair

Capas

Impresora



№0201.18

1/1

<http://www.arcgis.com/apps/MapTools/index.html?appid=16e262c4c0e04b6e828776e7e78b1e06>

**ESPACIO EN BLANCO
NOTARIA 74 DE BOGOTA**



SAC700520691

Comprador \$ 317,188 Vendedor \$ 1,617,433
IVA - Régimen Común - Actividad económica 6910 - Tarifa 0.966% - 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 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 | % |
|-----------------|-------------|--------|
| MARCIA DE AYALA | MARIA LUISA | 100.00 |
| | 20,334,593 | .00 |

INMUEBLE : NR 000 45 54 SUR

| | | |
|-----------------|----|----------------|
| Valor Enajenado | \$ | 130,810,000.00 |
| TOTAL RETENCION | \$ | 1,308,100.00 |
| VALOR RETENIDO | \$ | 1,308,100.00 |

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

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 p documentos del archivo notarial

SAC700520691

0UR7MA8LQMEWD40P

18/09/2017



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:

Giovani Ospina

GIOVANI OSPINA MONTOYA

C.C. 79 962 636 Bogotá

TELÉFONO o CELULAR: 3115985786

DIRECCIÓN: Kva 3913 54 H OS

CIUDAD: Bogotá

E-MAIL: El imperio del requesto@hotmail.com

PROFESIÓN U OFICIO: Mecánico

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Independiente

ESTADO CIVIL: casado

PÉRSONA EXPUESTA PÓLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI NO

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DESVINCULACIÓN:



[Handwritten signature]

LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN

NOTARÍA 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



República de Colombia

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

SEBASTIAN LEONARDO TORRES HEREDIA
 (ART. 111 del Decreto 1591 de 1988)
 NOTARÍA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SAC100520694

980CEGHKW40YT3G0

18/09/2017

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

SEBASTIAN LEONARDO TORRES HERNANDEZ
Secretario de Copias
ART. 10 del Decreto 2700 de 2000
NOTARÍA 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Elaboró: Marisol Sánchez R.
Rad. 192 -18 compraventas
Tomó firmas: *M. C. C. A.*
Revisó: *Cristina Cordero*

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

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

KR 89 A BIS 55 27 S (ACTUAL)
 El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 del 2021 y en consideración del símil y características de la solicitud radicada bajo la referencia RESUELVE
 Otorgar 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 la dirección KR 89 A BIS 55 27 S (ACTUAL) - C/hip: AAA0151UKWW - Matrícula Inmobiliaria: 60540140534 de la localidad 7 de Bosa - PARA UNA EDIFICACIÓN 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 SANCHEZ ANDREA PAOLA C.C. 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:

| | | | | | |
|---|---|--|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 1.1 RG POT- DECRETO 555/2021 | | a. UPL No. 15 Eden | | b. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA: NO APLICA | |
| c. AREA ACTIVIDAD: RESTRUCTURANTE | | d. ZONA: RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | e. INTEGRACIÓN MULTIMODAL: NO | |
| e. TRATAMIENTO: RENOVACIÓN URBANA | | f. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIO: NO | | g. INTEGRACIÓN MULTIMODAL: NO | |
| 1.2 ZN AMENAZA: a. Movimientos en masa BAJA | b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas BAJA | c. Inundación NO APLICA | d. Rompimiento de Jarrilón NO APLICA | NO APLICA | |
| 1.3 ZN RIESGO: a. Movimientos en masa NO | b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas NO | c. Inundación NO | d. Inundación NO | 1.4 ZONA AMENAZA SISMICA: Nivel-200 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|--------|------|-----------------------|---------|---------------------------------------|--------|-------|--------|
| 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO | | | | | | | | | | |
| 2.1 NOMBRE DEL PROYECTO | | COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 | | | 2.3 ESTACIONAMIENTOS: | | a. Reparto. No aplica b. Depósitos: 0 | | | |
| DESCRIPCIÓN USO | | TIPO VIVIENDA | TIPO | UNID | MOTORIZ | CERO EM | BICICL | MICROM | MOTOS | DISCAP |
| Comercial y de Servicios - Comercio y Servicios Básicos | | NO APLICA | Tipo 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Sistema: Loteo Individual | | Total despues de la intervención: | | | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|----------------------|---|------------|----------------|------------|----------|------------------|--------------|---------------|--------|
| 3. CUADRO DE AREAS | | | | | | | | | | | |
| PROYECTO ARQUITECTÓNICO | | ÁREAS CONSTRUIDAS | | Obra Nueva | Reconstrucción | Ampliación | SUBTOTAL | Adecuación | Modificación | Reforzamiento | TOTAL |
| LOTE | 72,00 | VIVIENDA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 263,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 263,05 |
| SÓTANO (S) | 0,00 | COMERCIO | 263,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 263,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 263,05 |
| SEMISÓTANO | 0,00 | OFICINAS / SERVICIOS | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PRIMER PISO | 62,58 | INSTIT / DOTAC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PISOS RESTANTES | 200,47 | INDUSTRIA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL CONSTRUIDO | 263,05 | TOTAL INTERVENIDO | 263,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 263,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 263,05 |
| LIBRE PRIMER PISO | 9,42 | GESTION ANTERIOR | | | | | 263,05 | ÁREA DISMINUIDA: | | 0,00 | |
| | | TOTAL CONSTRUIDO | | | | | 263,05 | ÁREA DEMOLICIÓN: | | 374,30 | |
| | | GERRAMIENTO: | 27,82 ML de cerramiento en pisos superiores / 0,00 ML de cerramiento en aislamiento | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|--|--|--|--|--------------------------|--|--|--|
| 4. EDIFICABILIDAD | | | | | | | | | |
| 4.1 VOLUMETRIA | | 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO | | | | AISLAMIENTO | | | |
| a. No PISOS HABITABLES | 4 | a. ANTEJARDIN | | | | MTS | | | |
| b. ALTURA MAX EN METROS | 10,80 | 0,00 MTS POR LA AK 89 B | | | | 4.5 ESTRUCTURAS | | | |
| c. SOTANOS | NO PLANTEA | 0,00 MTS POR LA KR 89 A BIS | | | | TIPO DE CIMENTACIÓN | | | |
| d. SEMISÓTANO | NO PLANTEA | b. VOLADIZO | | | | Zapatas - Vigas Amarre | | | |
| e. No EDIFICIOS | 1 | 0,60 MTS POR LA AK 89 B | | | | TIPO DE ESTRUCTURA | | | |
| f. INDICE DE OCUPACIÓN | NO APLICA | 0,00 MTS POR LA KR 89 A BIS | | | | Pórticos Concreto | | | |
| g. INDICE EFECTIVO | 2,40 | c. RETROCESOS | | | | DISIPACIÓN DE ENERGIA | | | |
| h. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS | SI | DIMENSIÓN DE RETROCESOS DE FACHADA | | | | DMO | | | |
| i. FACHADAS ACTIVAS | NO APLICA | CONTRA ESPACIO PÚBLICO | | | | MÉTODO DE DISEÑO | | | |
| 4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO | | 4.4 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS | | | | MÉTODO DE DISEÑO | | | |
| DESTINACIÓN | | a. TIPOLOGIA | | | | GRADO DE DESEMPEÑO | | | |
| ZONAS VERDES Y RECREATIVAS | | CONTINUA | | | | ELEM. NO ESTRUCTURALES | | | |
| SERVICIOS COMUNALES | | OTROS | | | | FUERZA HORIZ. EQUIVALENT | | | |
| ESTACIONAM. ADICIONALES | | ACOPIO DE RESIDUOS SÓLIDOS | | | | MODAL | | | |
| | | ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO | | | | | | | |
| | | MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE | | | | | | | |

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (2) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Detalles elementos no estructurales (1) / Planos Estructurales (3)

6. OBLIGACIONES / 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, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA (artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Dto. 1077/15 modificado por el artículo 27 del Dto. 1783/21).

El área y los linderos del predio corresponden a los indicados en los títulos de propiedad y al plano de loteo. El proyecto deberá cumplir con la acción de Mitigación de Impactos Ambientales (MAI) Control del ruido de conformidad con el Decreto 555 de 2021, y con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya. El proyecto garantiza el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas contenidas en los arts. 317 y 318 del Decreto 555 de 2021, a través de pago compensatorio liquidado mediante oficio 2281048 del 20 de noviembre de 2023 Recibo No. 23980104794, cancelado mediante Recibo de Pago 23980076961 del 26 de septiembre de 2023. Condición resolutoria: El monto resultante de la aplicación de la fórmula variable en el artículo 320 del Decreto 555 de 2021 deberá pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo. El proyecto plantea retroceso voluntario de (0,80 - 0,80 Metros lineales) sobre la AK 89 B. El proyecto plantea solución para personas con movilidad reducida por medio de silla salvavidas, su implementación es responsabilidad del titular y del constructor. Cuenta con auto-declaración por impacto de que trata el numeral 1 del Artículo 248, Decreto 555 de 2021, la cual certifica que el proyecto se clasifica como de Bajo Impacto Ambiental, por tanto, no se requiere concepto de la autoridad ambiental, previo al proceso de licenciamiento. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con el establecido en los títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TÍTULO J de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Dado cumplimiento con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codenes sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1077/15. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Delineación No. 0002332003693 del 23-ago-23 (\$9.383.000) / Obligaciones urbanísticas No. 00023990076961 del 28-ago-23 (\$13.671.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador 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 BAQUERO CASTRO

| | | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|---------------|
| Vo. Bo. Jurídica Mauro Baquero Castro 165335 CSJ | Vo. Bo. Ingeniería Fabian Saedo T.P. No 08202-82681 ATL | Vo. Bo. Prof responsable Mauro Baquero Castro T.P. No 08202-1000000 | Vo. Bo. Curador CURADOR URBANO | FIRMA CURADOR |
|--|---|---|-----------------------------------|---------------|