



QR validez del avalúo

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



## AVALUO: CO-PRG\_2024\_1842100

<b>Fecha del avalúo</b>	11/06/2024	<b>Fecha de visita</b>	04/06/2024
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH		
<b>Barrio</b>	MONTEVIDEO		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA LONDO/EZ LTDA.		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	LONDOÑO & ORDOÑEZ S.A.S		
<b>Nit/CC</b>	9001540930		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 11/06/2024

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: LONDOÑO & ORDOÑEZ S.A.S

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 **LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA LONDO/EZ LTDA.** ubicado en la AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH MONTEVIDEO, 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 \$923,737,968.32 pesos m/cte (Novecientos veintitrés millones setecientos treinta y siete mil novecientos sesenta y ocho).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PISO 1	119.63	M2	\$3,734,387.00	48.36%	\$446,744,716.81
Area Privada	MEZZANINE	127.73	M2	\$3,734,387.00	51.64%	\$476,993,251.51
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$923,737,968</b>

Valor en letras

Novecientos veintitrés millones setecientos treinta y siete mil novecientos sesenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

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

### VALORES/TIPO DE AREA.

### INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,729,552	Valor del avalúo en UVR	2,567,811.88
Proporcional	138,560,695	923,737,968	Valor asegurable	923,737,968
% valor proporcional	15.77	84.23	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía	<b>Favorable</b>			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<b>General:</b> Inmueble ubicado en: AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 Al inmueble se llega así: CARRERA 68D, CALLE 17, CALLE 13. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. <b>Dependencia:</b> Local. Consta de: , Baño social: 3, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble se compone de dos plantas, en el primer piso se encuentra un salón abierto, un baño y escaleras para el segundo piso. El segundo piso se compone de un salón grande y dos espacios para baño.  <b>NOTA 1:</b> El inmueble se encuentra en remodelación, en visita comentan que será un restaurante y le hace falta la instalación de sus acabados. <b>NOTA 2:</b> Se registra un valor de avalúo catastral 2024 de \$ 1.300'051.000, y en zona se observan ofertas que las están publicando por valores menores al catastral. En el estudio se concluye, que el inmueble, en su valor catastral, está dentro de zona homogénea, industrial y tipología bodega, este debe estar influyendo en el valor del m2, por lo tanto, sobrevalorando el inmueble objeto, por un uso no adecuado, ya que el correcto debe ser local y no bodega.			

También influye en el valor, que el día de la visita, el inmueble se encuentra sin acabados, está en remodelación, por tanto, se afecta por esto en su valor de mercado, esperándose un valor final una vez concluyan las remodelaciones, de: **\$1,026,375,547 aproximadamente.**

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## GENERAL

<b>Código</b>	CO-PRG_2024 _1842100	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-------------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	LONDOÑO & ORDOÑEZ S.A.S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9001540930	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	LONDOÑO & ORDOÑEZ S.A.S				
<b>Nit/CC</b>	9001540930				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA LONDO/EZ LTDA.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	9001540930	<b>Ocupante</b>	Desocupado

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	MONTEVIDEO	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Local	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 Al inmueble se llega así: CARRERA 68D, CALLE 17, CALLE 13. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Comercial Local	<b>Piso inmueble</b>	dos pisos		
<b>Clase inmueble</b>	Comercio	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y RENTA
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA TOTAL	M2	247.36	AREA	M2	247.40
AREA PRIVADA MEZZANINE	M2	119.63	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 1300.051.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	119.63	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	119.63
MEZZANINE	M2	127.73	MEZZANINE	M2	127.73

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 573 del 18-03-1994 NOTARIA 24 de Santa Fe DE BOGOTÁ</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> DECRETO 555 DEL 2021.</p> <p><b>ÁREA DE ACTIVIDAD:</b> Grandes Servicios metropolitanos.</p> <p><b>TRATAMIENTO:</b> Renovación.</p>

**ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:** Montevideo.

**MOVIMIENTO EN MASA:** Bajo.

**AMENAZA DE INUNDACIÓN:** No aplica.

**RESERVAS VIALES:** Vía tipo A-1, No afecta el núcleo construido de la copropiedad, el cual ya cuenta con el retiro correspondiente frente al predio y frente a la vía.

Incluye todas aquellas áreas del Distrito que prestan **Grandes Servicios Metropolitanos**, las áreas de aglomeración especializada y diversificada, las Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos y el resto de las áreas de producción tradicional que el presente Plan busca potenciar y cuya permanencia en el territorio contribuye a caracterizarlos y protegerlos.

**3. Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.** Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos.

**Parágrafo.** Los predios que se localicen en Áreas de Actividad Estructurante Receptora de Actividad Económica que concreten más de 70% en usos no residenciales únicamente deberán cumplir con la obligación de VIP, según el tratamiento urbanístico en el que se localicen. Para el cumplimiento de esta obligación, podrán optar por la compensación o el traslado. Estarán exentos de la obligación VIS.

**CONCLUSIÓN:** en el área de actividad de grandes servicios metropolitanos, está destinada a satisfacer la necesidad en comercio, servicios e industria de la ciudad, para lo cual está permitido el uso de local oficina, que es el aprovechamiento que se espera en el predio. En zona se permite Bodegaje.

# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Acuerdo o Decreto

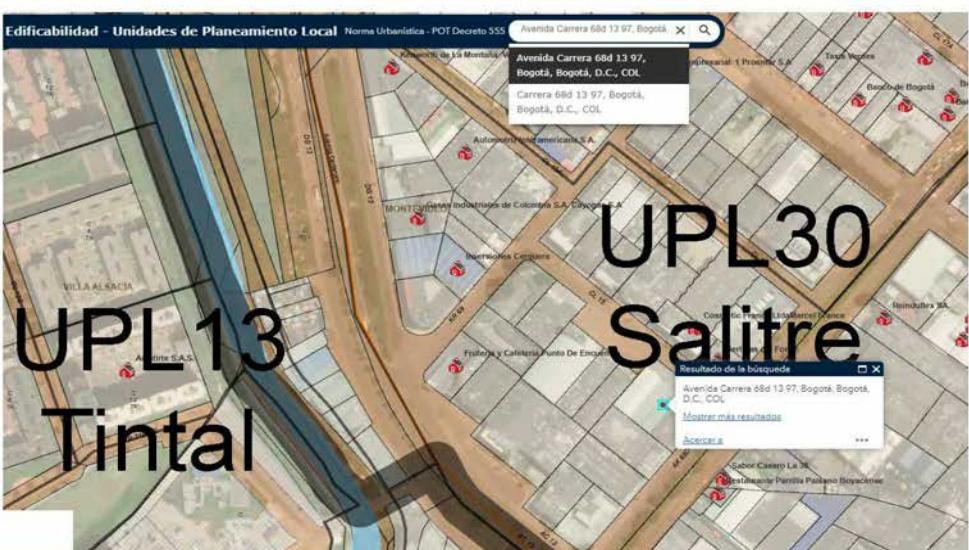


AVALÚO-CASO:	CO-PRG_2024_1842100
DIRECCIÓN:	AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH
MATRICULA:	50C-1360131

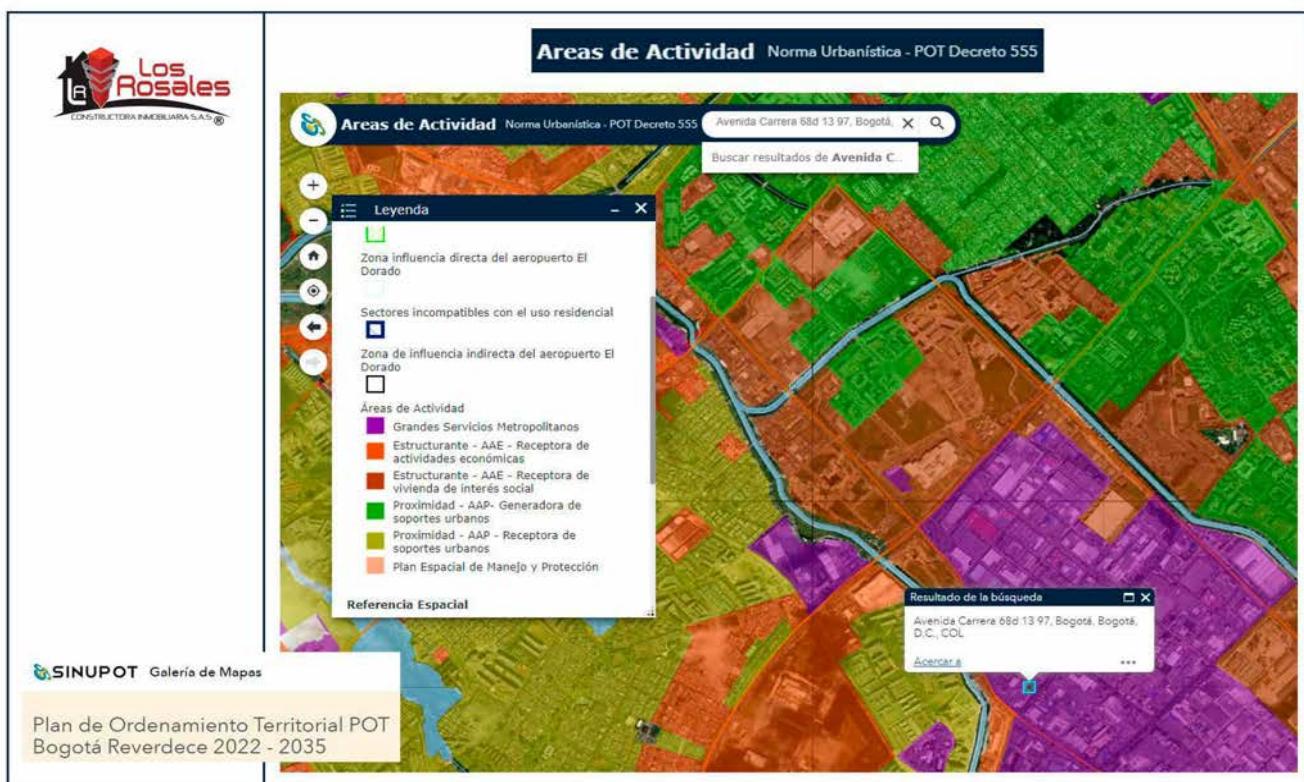
**Los Rosales\_Cruce Cartográfico\_Fecha: 11/06/2024**  
**50C-1360131**



## Plano Planeamiento Local

	<p><b>Edificabilidad - Unidades de Planeamiento Local</b> Norma Urbanística - POT Decreto 555</p> <div style="position: relative; height: 400px;"> <div style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%;">  </div> <div style="position: absolute; top: 10px; left: 10px; background-color: white; padding: 5px; border: 1px solid #ccc; width: fit-content;"> <b>SINUPOT</b> Galería de Mapas       </div> <div style="position: absolute; bottom: 10px; left: 10px; background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border: 1px solid #ccc; width: fit-content;">         Plan de Ordenamiento Territorial POT Bogotá Reverdece 2022 - 2035       </div> <div style="position: absolute; top: 10px; right: 10px; background-color: #f0f0f0; padding: 5px; border: 1px solid #ccc; width: fit-content;"> <a href="#">Acerca de</a> <a href="#">Mostrar más resultados</a> <a href="#">...</a> </div> </div>
---	---

## Plano Uso de suelo-actividad



## Plano Actuaciones Estratégicas



### Plano Tratamiento urbanístico

**Tratamientos Urbanísticos** Norma Urbanística - POT Decreto 555

**Leyenda**

**NORMA URBANÍSTICA Y OT**

- Tratamientos Urbanísticos
  - CONSERVACIÓN
  - CONSOLIDACIÓN
  - DESARROLLO
  - MEJORAMIENTO INTEGRAL
  - RENOVACIÓN

**Referencia Espacial**

- Grilla 2000
- Grilla 5000
- Vías Principales
- Cuerpos de Agua

**SINUPOT Galería de Mapas**

Plan de Ordenamiento Territorial POT  
Bogotá Reverdece 2022 - 2035

### Plano Vial - afectacion

**Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público** Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555

**Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público** Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555

**SINUPOT Galería de Mapas**

Plan de Ordenamiento Territorial POT  
Bogotá Reverdece 2022 - 2035

### Plano Vial - afectacion

**Sistema Movilidad - Red Vial Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555**

**Leyenda**

- Red Infraestructura vial arterial
  - Perfil Tipo A-0
  - Perfil Tipo A-1
  - Perfil Tipo A-2
  - Perfil Tipo A-3
  - Perfil Tipo A-3E
  - Perfil Tipo Rural Primaria
- Malla vial Intermedia existente y proyectada
  - A-0
  - A-1
  - A-2
  - A-3
  - A-3E
  - Rural primaria
- Malla Vial Local Existente y Proyectada
  - Perfil Tipo Rural Primaria
  - Perfil Tipo Rural Secundaria
  - Perfil Tipo Rural Terciaria

**Referencia Especial**

**SINUPOT Galería de Mapas**

Plan de Ordenamiento Territorial POT  
Bogotá Reverdece 2022 - 2035

### Plano Vial - afectacion

**Sistema Movilidad - Red Cicloinfraestructura y Cicloalamedas Estructura Funcional y del Cuidado - POT Decreto 555**

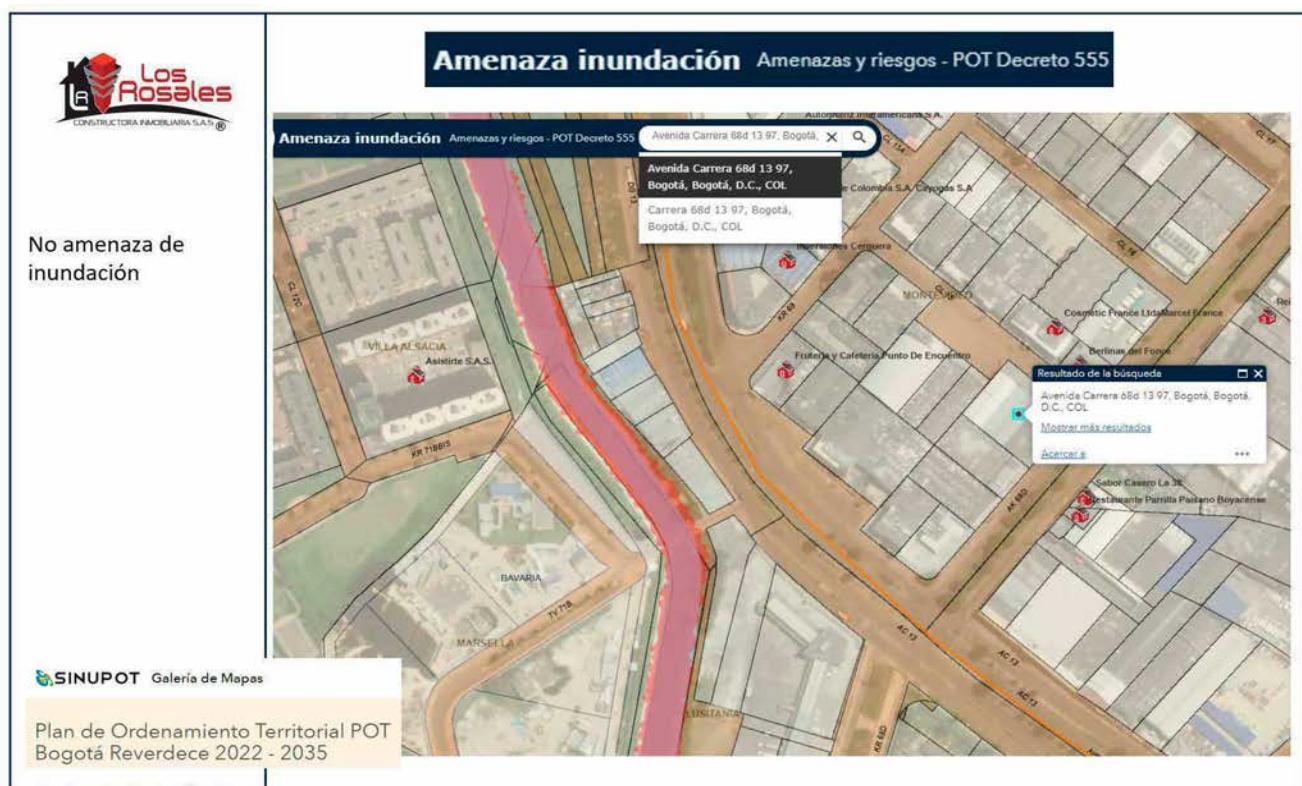
**Resultado de la búsqueda**

Avenida Carrera 68d 13 97, Bogotá, Bogotá, D.C., COL  
Carrera 68d 13 97, Bogotá, Bogotá, D.C., COL

**SINUPOT Galería de Mapas**

Plan de Ordenamiento Territorial POT  
Bogotá Reverdece 2022 - 2035

### Plano Inundación



### Plano remoción masa

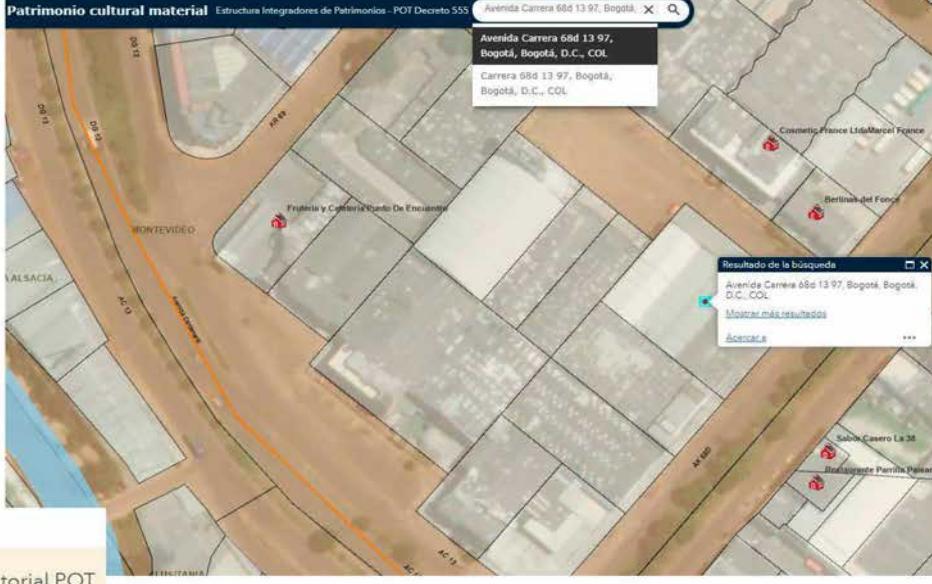


## Plano Patrimonio



No es patrimonio

### Patrimonio cultural material Estructura Integradores de Patrimonios - POT Decreto 555



Avenida Carrera 68d 13 97, Bogotá, D.C., COL  
Carrera 68d 13 97, Bogotá, D.C., COL

Comercio France Ltda, Marcel France  
Berlín del Fonce

Resultado de la búsqueda  
Avenida Carrera 68d 13 97, Bogotá, Bogotá, D.C., COL  
Mostrar más resultados  
Acerca de ...

SINUPOT Galería de Mapas

Plan de Ordenamiento Territorial POT  
Bogotá Reverdece 2022 - 2035

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1454	EscrituraDePropiedad	27/07/2016	OCTAVA	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1360131	28/05/2024	AAA0075UYEA	7.71	0063071812001	LOCAL 01005

#### Observación

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

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El predio no cuenta con garajes.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			

**IMPACTO AMBIENTAL**

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Cuenta con equipamiento urbano diverso, como parques, escuelas y centros comerciales, promoviendo la interacción comunitaria. El impacto ambiental varía, con áreas verdes que contribuyen positivamente, pero también desafíos en gestión de residuos. Las vías presentan una red que facilita la movilidad, aunque pueden existir problemas de congestión en ciertos puntos.				

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

Escrivatura de Propiedad Horizontal	573		Fecha escritura	18/03/1994	
Notaria escritura	24		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	N/A	Total unidades	S/I	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	2	Porteria	No
Horario vigilancia		Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 573, Fecha escritura: 18/03/1994, Notaría escritura: 24, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: N/A, Total unidades: S/I, Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 2, Ascensores: No				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Porticos:Vigas_Columnas		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja metalica
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1994	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	80		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

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

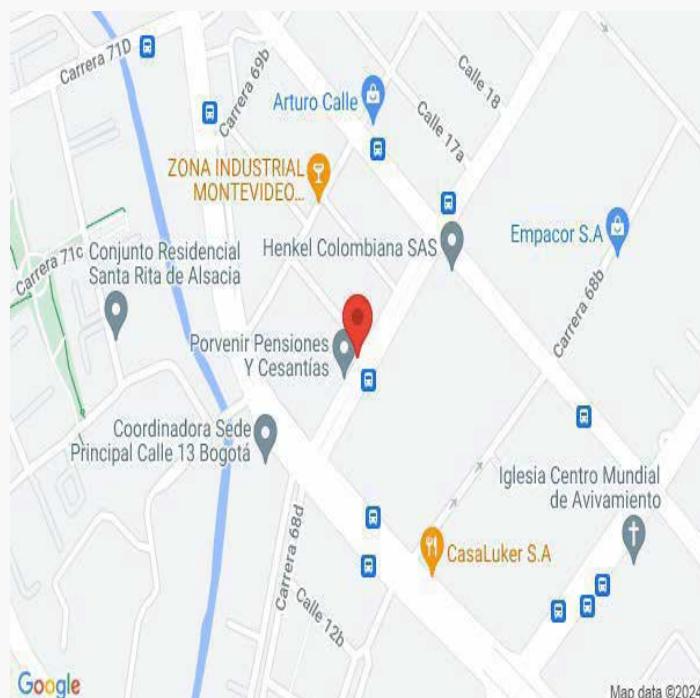
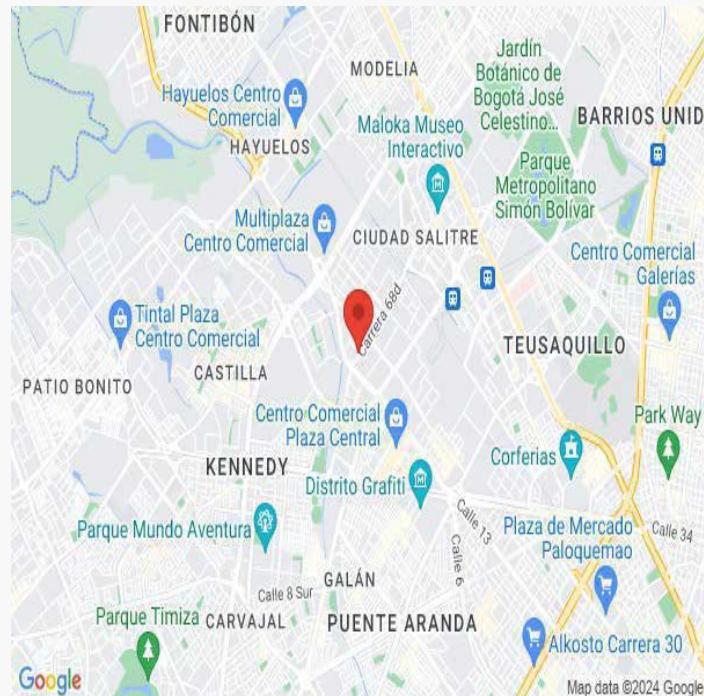
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	1
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Local. Consta de: , Baño social: 3, Local: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno El inmueble se compone de dos plantas, en el primer piso se encuentra un salón abierto, un baño y escaleras para el segundo piso. El segundo piso se compone de un salón grande y dos espacios para baño. El inmueble se encuentra en remodelación y le hace falta la instalación de sus acabados.				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Sin acabado	Sin acabado	Normal	Sin acabado	
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	El inmueble se encuentra en remodelación, en el momento de la visita se evidencia sin acabados en pisos, muros y baños.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH | MONTEVIDEO | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.64138680800005  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 28.9926''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.121224092  
GEOGRAFICAS : 74° 7' 16.4058''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Montevideo -a 1 Cuadra	1	\$1,190,000,000	0.95	\$1,130,500,000		\$		\$	\$4,037,500.00	3112144340
2	Montevideo	1	\$2,300,000,000	0.95	\$2,185,000,000		\$		\$	\$4,053,803.34	3028438288
3	Montevideo	2	\$700,000,000	0.95	\$665,000,000		\$		\$	\$3,757,062.15	3182152607
4	Montevideo -a 1 Cuadra	1	\$1,320,000,000	0.95	\$1,254,000,000		\$		\$	\$3,582,857.14	3138169405
<b>Del inmueble</b>		<b>dos pisos</b>	.	.	.	<b>0</b>	.	<b>0</b>	.		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		295	280	0.90	1.0	1.0	1.0	1.05	0.95	\$3,815,437.50
2		549	539	0.90	1.0	1.0	1.0	1.05	0.95	\$3,830,844.16
3		187	177	0.90	1.0	1.10	1.0	1.05	1.04	\$3,905,466.10
4		390	350	0.90	1.0	1.0	1.0	1.05	0.95	\$3,385,800.00
	<b>30 años</b>									
									<b>PROMEDIO</b>	\$3,734,386.94
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$235,693.39
									<b>COEF. VARIACION</b>	6.31%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,970,080.33	<b>TOTAL</b>	\$982,039,070.43
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$3,498,693.55	<b>TOTAL</b>	\$865,436,836.52
<b>VALOR TOTAL</b>		\$923,737,968.32		

**Observaciones:**

NOTA: se afecta el mercado por acabados, ya que el inmueble avaluado se encuentra en remodelación de sus acabados. También se da una afectación, de ubicación, por ser un predio esquinero, en comparación con ofertas.

Se compara con ofertas de zona a 1 cuadra, tipología oficinas, en zona se da mucho el uso de Bodega, pero también con dicha tipología de construcción.

Ofertas: [https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20240611080661271-fusionado%20\(2\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20240611080661271-fusionado%20(2).pdf)

Se localiza la oferta de la propiedad objeto de avalúo, con una variación considerable, en dos portales inmobiliarios, finca raíz 990'000.000 enlace: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/montevideo/bogota/10691496> y metrocuadrado en 1300'000.000 millones. <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-montevideo/10457-M4575765>

**Enlaces:**

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/montevideo/bogota/10762518>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/puente-aranda/bogota/6714460>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/montevideo/bogota/7138387>

## RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Montevideo	1	\$8,490,000	0.95	\$8,065,500		\$		\$	\$27,340.68
2	Montevideo	3	\$6,900,000	0.95	\$6,555,000		\$		\$	\$26,220.00
3	Montevideo	1	\$5,500,000	0.95	\$5,225,000		\$		\$	\$29,027.78
<b>Del inmueble</b>		<b>dos pisos</b>	<b>0</b>					<b>0</b>		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3112144340	30	295	295	1.0	1	1	1	1	1	\$27,340.68
2	3213073341	15	250	250	1.0	1	1	1	1.0	1	\$26,220.00
3	3208760685	30	180	180	1.0	1	1	1	1	1	\$29,027.78
<b>30 años</b>											
											PROMEDIO \$27,529.49
											DESV. STANDAR \$1,413.38
											COEF. VARIACION 5.13%

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$28,942.87</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$7,159,307.51</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$26,116.11</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$6,460,080.14</b>
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$6,802,400.00</b>			
Valor Adoptado M2:	27500	Tasa aplicada E.A:	7.76	Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$6,802,400	Deducciones:	\$	0.65% Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:
				Renta neta anual (R.N.A):
				\$81,628,800
				Valor capitalización:
				\$1,051,917,526

## Observaciones:

El valor de capitalización por rentas da un avalúo, que ratifica el valor de mercado, teniendo en cuenta que se trata de inmuebles con acabados. **\$ 1,051,917,525.77**

Se registra el inmueble objeto de avalúo con una oferta en arriendo de 6 millones de pesos.; <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/montevideo/bogota/10691554>

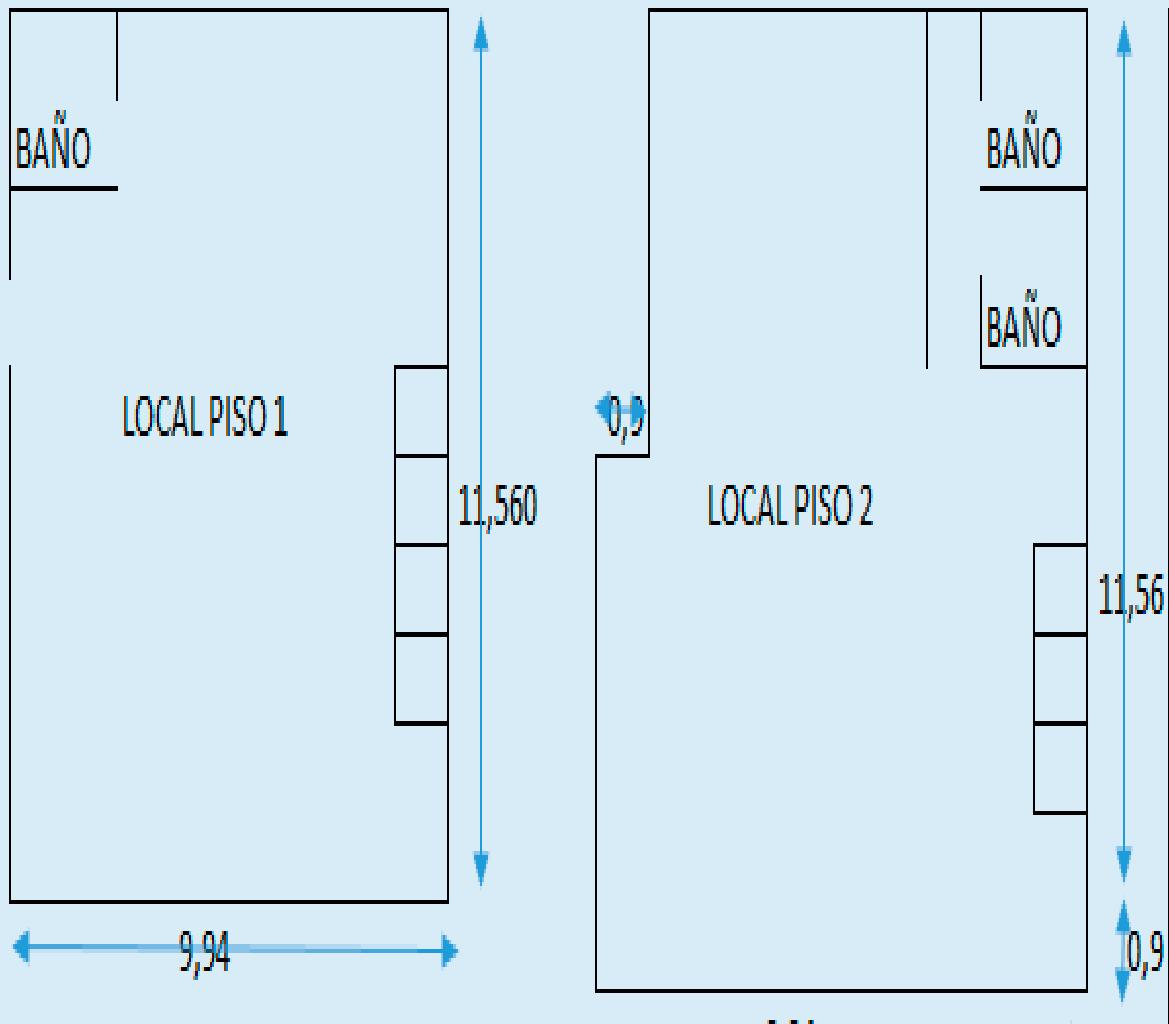
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/montevideo/bogota/10643335>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/oficina-en-arriendo/montevideo/bogota/7415238>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/montevideo/bogota/7895299>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



AREA TOMADA EN VISITA: PISO 1: 114,90M<sup>2</sup>

PISO 2: 129,24M<sup>2</sup>

**.OTROS ANEXOS.**

predial



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MINISTERIO DE HACIENDA

**Constancia de Declaración y/o pago Referencia de Recaudo:** 20012474859  
**del Impuesto Predial**

Formulario No. 2020201041622619871

<b>AÑO GRAVABLE 2020</b>			
<b>A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>			
1. CHP  <b>AAA0075UYEA</b>	2. Matrícula Inmobiliaria 050C01360131	3. Cédula Catastral 006307181200101005	4. Estrato 0
	5. Dirección del Predio AK 68D 13 97 LC		
<b>B. INFORMACION AREA'S DEL PREDIO</b>		<b>C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA</b>	
6. Área de terreno en metros 234.80	7. Área construida en metros 247.40	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tanta 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
<b>D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
10. Apellido(s) y Nombres o Razón Social <b>LONDOÑO &amp; ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA</b>		11. Documento de Identificación (tipo y Número) <b>NIT 900154093</b>	
12. Número de identificación de quien efectuó el pago <b>NIT 900154093</b>			
<b>E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO</b>			
13. AUTOVALUO (Base Gravable)	AA	969,451,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	9,210,000	
15. SANCIONES	V8	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		87,000	
<b>F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS</b>			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	9,123,000	
<b>G. SALDO A CARGO</b>			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	9,123,000	
<b>H. PAGO</b>			
19. VALOR A PAGAR	VP	9,123,000	
20. DESCUENTO POR FRONTO PAGO	TD	912,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	8,211,000	
24. APORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	8,211,000	
<b>INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO</b>			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN	12/08/2020 00.00.00
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPRIETARIO		CONSECUATIVO TRANSAKCÓN	07999
NOMBRES Y APELLIDOS: LONDOÑO & ORDOÑEZ SOCIEDAD LIMITADA		VALOR PAGADO:	8,211,000
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CA <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN:	BANCOLOMBIA S.A.
		TIPO FORMULARIO:	Factura
900154093			

predial



**FACTURA  
IMPUESTO PREDIAL  
UNIFICADO**

No. Referencia <b>24010940251</b>	<b>401</b>
Factura Número: <b>2024001041809516901</b>	<b>COODIGO QR:</b>

**A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

1. CHIP	AAAD075UYEA	2. DIRECCIÓN	AK 68D 13 97 LC	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	050001360131
---------	-------------	--------------	-----------------	---------------------------	--------------

**B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

4. TIPO	5. N.º IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	80015499	LONDON & ORDOÑEZ SAS	100	PROPIETARIO	C/L 8 A 37 19	BOGOTÁ, D.C.

**11. OTROS****C. LIQUIDACIÓN FACTURA**

12. AVALÚO CATASTRAL <b>1.300.051.000</b>	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIALES URBANOS Y RU	14. TARIFA 9,5	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO <b>12.350.000</b>	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL <b>0</b>		19. IMPUESTO AJUSTADO <b>12.350.000</b>	

**D. PAGO CON DESCUENTO**

		HASTA	25/04/2024	HASTA	14/06/2024
20. VALOR A PAGAR	VP		12.350.000		12.350.000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		1.235.000		0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		124.000		124.000
23. TOTAL A PAGAR	TP		10.991.000		12.226.000
<b>E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO</b>					
24. PAGO VOLUNTARIO	AV		1.235.000		1.235.000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		12.226.000		13.461.000

**F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO****PAGO CON APORTE VOLUNTARIO**

HASTA 25/04/2024

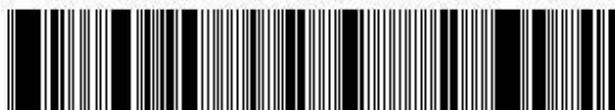
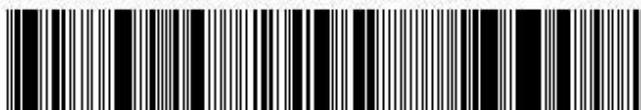


BOGOTÁ CAMINA SEGURA

HASTA 14/06/2024



BOGOTÁ CAMINA SEGURA



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Escalera del inmueble



Baño Social 1



Cubierta-Techos



## FOTOS General

local mezzanine



local mezzanine



local mezzanine



local mezzanine



Mezanine baño



Mezanine baño



Mezanine baño



## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO CO-PRG\_2024\_1842100**



PIN de Validación: af0a0a85

### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: af0a0a85

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af0a0a85

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

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

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES  
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

**TRASLADOS DE ERA**

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 30050594

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: af0a0a85



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



#### PIN DE VALIDACIÓN

**af0a0a85**

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 treinta (30) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: CO-PRG\_2024\_1842100 M.I.: 50C-1360131



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240528902795106165**

**Nro Matrícula: 50C-1360131**

Página 1 TURNO: 2024-365767

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 02:47:24 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 24-05-1994 RADICACIÓN: 1994-26430 CON: DOCUMENTO DE: 05-04-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0075UYEACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOCAL CARRERA 68 D #13-97 CON AREA EN EL PRIMER PISO DE 119.63M2 Y MEZANINE 127.73M2 ESCRITURA 573 DE MARZO 18 DE 1.994 NOTARIA 24 DE SANTAFE DE BOGOTA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DISCOS ORBE LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A ACEITES VEGETALES BOTAMA LTDA. SEGUN ESCRITURA 5042 DE 19-12-72 NOTARIA 14 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-022395.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) AK 68D 13 97 LC (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 68 D 13-97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PROPIEDAD HORIZONTAL.

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 22395

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-11-1992 Radicación: 1992-80685

Doc: ESCRITURA 3585 del 18-11-1992 NOTARIA 33 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: DISCOS ORBE LTDA

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-04-1994 Radicación: 1994-26430

Doc: ESCRITURA 573 del 18-03-1994 NOTARIA 24 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240528902795106165**

**Nro Matrícula: 50C-1360131**

Página 3 TURNO: 2024-365767

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 02:47:24 PM

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

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA X

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA CC# 20611296 X

A: INDUSTRIA PESQUERA RIOMAR LTDA. INPESRIO LTDA.

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-11-1999 Radicación: 1999-88437**

Doc: ESCRITURA 4455 del 28-09-1998 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$70,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA X

A: CALDERON JUAN JOSE CC# 17118653 X

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA X

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-12-1999 Radicación: 1999-97651**

Doc: OFICIO 5120 del 10-12-1999 JDO. 5 C. CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL ART. 558 C.P.C.

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA X

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-12-1999 Radicación: 1999-97651**

Doc: OFICIO 5120 del 10-12-1999 JDO. 5 C. CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO - NIT# 8600029637

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA X

A: CALDERON JUAN JOSE CC# 17118653 X

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-03-2002 Radicación: 2002-16698**

Doc: OFICIO 2671 del 21-07-2000 JUZGADO 10 CIVIL CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240528902795106165**

**Nro Matrícula: 50C-1360131**

Página 4 TURNO: 2024-365767

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 02:47:24 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: BANCO SELFIN S.A.

A: CALDERON CALDERON JUAN JOSE

A: CALDERON DE LA PE/A JUAN CARLOS

A: CLADERON DE LA PE/A MONICA

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA

A: INDUSTRIA PESQUERA RIOMAR LTDA. INPESRIO LTDA

X

CC# 20611296 X

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 011 Fecha: 29-11-2002 Radicación: 2002-100546**

Doc: OFICIO 3070 del 25-10-2002 JUZGADO 27 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: LEASING BOLIVAR S.A. COMPA/IA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA

CC# 52588935

A: CALDERON DE LA PE/A Y CIA. LTDA. "CALPE LTDA."

CC# 17118653

A: CALDERON JUAN JOSE

CC# 20611296

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA

A: INDUSTRIA PESQUERA RIOMAR LTDA."IMPESRIO LTDA."

A: MC CALD IMPORT LTDA.

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-11-2007 Radicación: 2007-122453**

Doc: OFICIO EE381795 del 29-10-2007 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA-SUBDIRECCION DE IMPUESTOS A LA PROPIEDAD.

A: CALDERON JUAN JOSE

CC# 17118653 X

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-02-2011 Radicación: 2011-8422**

Doc: RESOLUCION 191462 del 28-09-2010 SECRETARIA DE HACIENDA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240528902795106165**

**Nro Matrícula: 50C-1360131**

Página 5 TURNO: 2024-365767

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 02:47:24 PM

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

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA

A: CALDERON JUAN JOSE

CC# 17118653

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-03-2012 Radicación: 2012-25196**

Doc: OFICIO 555 del 17-02-2012 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL

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

DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CESIONARIO

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA

CC# 52588935 X

A: CALDERON JUAN JOSE

CC# 17118653 X

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA

CC# 20611296 X

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-03-2012 Radicación: 2012-25199**

Doc: SENTENCIA SN del 18-01-2011 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA

CC# 52588935

DE: CALDERON JUAN JOSE

CC# 17118653

DE: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA

CC# 20611296

A: INVERFONDO S.A.

X

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 12-06-2012 Radicación: 2012-53700**

Doc: ESCRITURA 1581 del 06-06-2012 NOTARIA 19 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO -

NIT# 8600029637

A: CALDERON DE LA PE/A MONICA LILIANA

CC# 52588935

A: CALDERON JUAN JOSE

CC# 17118653

A: DE LA PE/A DE CALDERON LUCILA

CC# 20611296

**ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-10-2012 Radicación: 2012-97160**

Doc: ESCRITURA 2650 del 10-10-2012 NOTARIA 33 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA EXHORTO JUDICIAL OFICIO 3593 DE 24-09-2012 JUZGADO 005 CIVIL





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240528902795106165**

**Nro Matrícula: 50C-1360131**

Página 7 TURNO: 2024-365767

Impreso el 28 de Mayo de 2024 a las 02:47:24 PM

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

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

Anotación Nro: 5      Nro corrección: 2      Radicación:      Fecha: 02-12-1997

ORDEN CRONOLOGICO CORREGIDO VALE TC.97-INT1082 OGF AUXDEL OGF.

Anotación Nro: 10      Nro corrección: 1      Radicación: C2007-INT186      Fecha: 15-03-2007

EN VENTANA DE CANCELACIONES LO CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2007-INT186/ABOGAD117.

Anotación Nro: 11      Nro corrección: 1      Radicación:      Fecha: 22-05-2007

SE DEJA SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO LA ANOTACION 1 OFICIO 3070 DE 25-10-2002 JUZG. 27 C.CTO.BGTA. POR SER IMPROCEDENTE. DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 106 DEL 20-03-2007. ESPECI26.

Anotación Nro: 11      Nro corrección: 2      Radicación:      Fecha: 22-05-2007

SE CORRIGE LA ANTERIOR SALVEDAD, EN CUANTO AL NUMERO DE ANOTACION QUE QUEDA INVALIDADA ES LA 11 Y NO LA 1. RESOL. 106/2007. ESPECI26.

Anotación Nro: 17      Nro corrección: 1      Radicación: C2012-20507      Fecha: 13-12-2012

SE CORRIGE TODA LA ANOTACION CON LA ESCRITURA 2650 DE 10-10-2012 NOT.33 BTA.JSC/AUXDEL40/C2012-20507

Anotación Nro: 19      Nro corrección: 1      Radicación: C2013-24600      Fecha: 26-11-2013

ANOT.19 EN PERSONAS FIDUCIARIA Y NIT. LO CORREGIDO VALE.J.S.C./ ART.59 LEY 1579/2012/AUXDEL71/C2013-24600

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-365767      FECHA: 28-05-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**

REGISTRADORA PRINCIPAL



№1454

# NOTARIA 29

## DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Daniel Palacios Rubio  
NOTARIO

COPIA NUMERO 4

DE LA ESCRITURA NUMERO:  
FECHA: 09/Mayo/2013

SAHEHL

ACTO O CONTRATO:

VENTA

OTORGANTES:

FONDO DE INVERSIÓN EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS S.A.  
INMOBILIARIA EVEREST S A S.



Carrera 13 No. 33-42 • PBX: 746 2929  
E.mail: [notaria29@notaria29bogota.com](mailto:notaria29@notaria29bogota.com)  
NIT: 19.247.148-1



República de Colombia

№ 5481 2013



NOTARIA 29 DE BOGOTA, D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Escritura: 5.481

CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO.

Fecha: NUEVE (9) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).

Superintendencia de Notariado y Registro

FORMULARIO DE CALIFICACION

Acto:

0125 ---- COMPROVENTA.

Afectación a vivienda familiar: NO.

Precio: SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000.000.).

Inmueble(s):

LOCAL CARRERA 68D No. 13 - 97 LC, INMUEBLE QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE, UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., EN LA AVENIDA CARRERA SESENTA Y OCHO (68) D NUMERO TRECE NOVENTA Y SIETE (13 - 97)

Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50C - 1360131.

Cédula(s) Catastral(es): 006307181200101005.

Personas que intervienen en el acto jurídico:

Parte Vendedora:

FONDO DE INVERSION EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS S.A.  
INVERFONDO ----- NIT No. 830.503.499-1

Parte Compradora:

INVERSIONES MIRAGE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA  
INVERSIONES MIRAGE S.A.S. 25% ----- NIT No. 890.104.531-6  
INMOBILIARIA EVEREST S.A.S. 75% ----- NIT No. 830.124.158-9

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los nueve (9) días del mes de Mayo del año dos mil trece (2013), ante el despacho de la NOTARIA VEINTINUEVE (29) DE BOGOTÁ, cuyo Notario Titular es el Doctor **DANIEL R. PALACIOS RUBIO** se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----  
-----  
-----

### COMPRAVENTA

OTORGANTES, COMPARCIENTES CON MINUTA: -----

**EL FONDO DE INVERSIÓN EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS SA - INVERFONDO** identificada con Nit. No. 830.503.499-1, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, representada legalmente por el Doctor **JOSE FERNANDO SOTO GARCIA**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía numero 16.691.525 de Call, en calidad de Gerente y como tal Representante Legal, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio que se protocoliza, quien (es) en adelante se denominará **EL(LOS) VENDEDORES (ES)** y manifestó:-----

**PRIMERO.** Que en el carácter antes expresado por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de las sociedades comerciales **INVERSIONES MIRAGE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA** **INVERSIONES MIRAGE S.A.S.** identificada con el Nit número 890.104.531-6 sociedad domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número dos mil novecientos cuarenta y nueve (2.949) de fecha veintinueve (29) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., el día Diecisiete (17) de Mayo de Dos mil dos (2002), bajo el número 00827357 del libro IX; adquiriendo una cuota parte equivalente al veinticinco por ciento (25%); y a **INMOBILIARIA EVEREST S.A.S.** identificada con el Nit. 830.124.158-9 sociedad domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número ochocientos cuarenta y cuatro (844) de fecha ocho (08) de Julio de Dos mil tres (2003) inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día diez y siete (17) de Julio de Dos mil trece (2013), bajo el número 00888969 el libro IX, una cuota parte equivalente al setenta y



# República de Colombia

Nº 5481 2013



Aa005434363



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentadas del Archivo notarial

cinco por ciento (75%); Sociedades que en adelante se denominarán LAS PARTES COMPRADORAS, el derecho de dominio y la posesión material que LA PARTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble urbano, cuya característica, ubicación y linderos son los siguientes:

**LOCAL CARRERA 68D N°. 13-97 LC INMUEBLE QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE, UBICADO EN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., EN LA AVENIDA CARRERA SESENTA Y OCHO (68) D NUMERO TRECE NOVENTA Y SIETE (13-97).**

Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1360131 y la cédula catastral No. 006307181200101005.

**LINDEROS ESPECIALES.** El Conjunto INDUSTRIAL ORBE, consta de cinco (5) locales comerciales y cuatro (4) bodegas. A los cinco (5) locales comerciales y cuatro (4) bodegas y sus dependencias construidas en ellos se les asignó las siguientes nomenclaturas urbanas: Carrera 68 D Nos. 13-79/83/89/91 y Calle 15 N. 68 D-15 /21/25 y 31 y el local objeto de esta compraventa se determina así:

**LOCAL CARRERA 68D N°. 13-97 (local esquina):** Cuenta con un área total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (247.36 Mts<sup>2</sup>), distinguidos así:

**PRIMER PISO:** Con ciento diecinueve metros cuadrados con sesenta y tres decímetros cuadrados (119.63 Mts<sup>2</sup>) y mezzanine con ciento veintisiete metros cuadrados con setenta y tres decímetros cuadrados (127.73 Mts<sup>2</sup>); su altura libre es variable entre tres metros con noventa y cinco centímetros (3.95 mts) y ocho metros con ochenta centímetros (8.80 mts), y sus linderos son: **POR EL NORTE:** En diez metros con ciento veinticinco milímetros (10.125 mts), con área libre comunal; **POR EL SUR:** En diez metros con ciento veinticinco milímetros (10.125 mts), con el local número trece – noventa y uno (13-91) de la carrera sesenta y ocho D (68D). **POR EL ORIENTE:** En once metros ochocientos quince milímetros (11.815 mts), con área libre comunal; **POR EL OCCIDENTE:** En once metros con ochocientos quince milímetros (11.815 mts), con la bodega N. sesenta y ocho D quince (68D-15) de la calle 15. **POR EL CENIT:** Con cubierta comunal. **POR EL NADIR:** Placa común al medio con terreno comunal.



Ca02189484

FOTOTARJETA VENTANUEVE

**DEPENDENCIAS:** Espacio para comercio, dos baños, escaleras y mezzanine con dos baños.

**NOTA:** Dentro de estos linderos se encuentran parte de los muros medianeros que los separan de los locales vecinos los cuales solo podrán modificarse al ser englobados los locales, manteniendo la parte estructural, sin que se altere la estabilidad de la edificación.

**LINDEROS GENERALES.** EL LOCAL NÚMERO 13-97 de la carrera 68D; el cual hace parte del **CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE**, ubicado en la ciudad de Bogotá, construido sobre los lotes 12 y 13 de la manzana 18 de la Urbanización MONTEVIDEO, con un área de cuatro mil setecientos veintinueve varas cuadradas con ochenta y tres centésimas de vara cuadrada (4.729.83 V2), o sea tres mil veintisiete metros cuadrados con nueve decímetros cuadrados (3.027.09 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** en sesenta metros con ocho centímetros (60.08 mts) con la calle quince (15); **POR EL SUR:** En sesenta metros con ochenta y ocho centímetros (60.88 mts) con el lote número catorce (14) de la misma manzana; **POR EL ORIENTE:** En cincuenta metros (50.00 mts) con la carrera sesenta y ocho D (68 D); **POR EL OCCIDENTE:** En cincuenta metros (50.00 mts) con el lote número 11 de la misma manzana.

**PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** QUE EL **CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE** del cual hace parte integrante el **LOCAL CARRERA 68D No. 13-97 (local esquina)** objeto de este contrato, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de requisitos de que trata la Ley y sus Decretos Reglamentario, el cual fue elevado a Escritura Pública mediante la número quinientos setenta y tres (573) de fecha dieciocho (18) de Marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994) otorgado en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá; debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, habiéndole correspondido al local objeto de esta venta el folio de matrícula inmobiliaria número 50C - 1360131 y un coeficiente de copropiedad del siete punto setenta y uno por ciento (7.71%) respecto de los bienes comunes.



# República de Colombia

Nº 5481 2013



Aa005434362

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la cabida y linderos determinados el inmueble se vende como cuerpo cierto y comprende todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres que legal y materialmente le corresponden.



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

**SEGUNDO.-** Que el derecho de dominio pleno y exclusivo sobre este inmueble radica en LA PARTE VENDEDORA, quien lo adquirió por ADJUDICACION EN REMATE, mediante Auto sin número de fecha Nueve (9) de Diciembre de Dos Mil Nueve (2009), proferido por el Juzgado Quinto (05) Civil de Circuito de Bogotá, D.C., confirmado por el Tribunal Superior de Bogotá el Catorce (14) de Enero de Dos Mil Once (2011), notificado este último en el estado del 18 de enero de 2011, debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C - 1360131 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá, D.C. Zona Centro.

**TERCERO:** El precio del inmueble objeto de este contrato de compraventa es la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$650.000.000.)**, con recursos propios de LAS SOCIEDADES COMPRADORAS y que LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido a satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la forma de pago pactada, LA PARTE VENDEDORA, renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada de esta y otorgan el presente título firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con las normas aplicables, LAS PARTES COMPRADORAS, declaran que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento provienen de actividad(es) lícita(s).

**CUARTO.-** LA PARTE VENDEDORA garantiza que el inmueble objeto de este contrato de compraventa son de su exclusiva propiedad y que lo ha poseído hasta la fecha en forma pública, regular, práctica y materialmente y que no lo ha comprometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y que lo transfiere

NOTARIA VEINTINUEVE  
DE BOGOTÁ D.C.

Ca02189484

con sus dependencias y servicios, libres de toda clase de gravámenes tales como embargos, demandas judiciales, pleitos pendientes, censos, anticresis, patrimonio de familia inembargable, hipoteca, movilización, arrendamiento por escritura pública o documentos privados, condiciones resolutorias, desmembraciones, uso o habitación y usufructo, y en general no soporta ninguna limitación del dominio que pueda impedir a LAS SOCIEDADES COMPRADORAS el libre y pacífico uso, goce y disposición de los mismos. Con todo LA PARTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de la venta conforme a la ley.

**QUINTO.-** La entrega real y material del inmueble con todas sus anexidades, dependencias y servicios, se efectuará a la firma de la presente escritura pública de compraventa.

**SEXTO.-** LA PARTE VENDEDORA se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo por todo concepto tales como contribuciones, valorizaciones, tasas e impuestos de orden municipal o distrital, departamental y nacional y servicios públicos, y cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

**SEPTIMO.-** Los gastos que ocasione el otorgamiento y legalización de la escritura de compraventa, como son los notariales, serán asumidos por partes iguales por LA PARTE VENDEDORA Y LAS SOCIEDADES COMPRADORAS y los de Beneficencia, Tesorería y Registro de la misma, serán en su totalidad por cuenta de LAS SOCIEDADES COMPRADORAS.

**OCTAVO.-** Que con el otorgamiento de la presente escritura pública se da cumplimiento a la negociación suscrita entre las mismas partes.

**NOVENO: ADMINISTRACIÓN:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, LA PARTE VENDEDORA, manifiesta que no se generan pagos por concepto de administración por tal razón no se expide PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN.



# República de Colombia

## Nº5481 2013



Aa005434361



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

PRESENTE: El Doctor DANIEL KHOUDARI AMRAM, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.153.497 de Bogotá, obran en nombre y representación de INVERSIONES MIRAGE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA INVERSIONES MIRAGE S.A.S. identificada con el Nit número 890.104.531-6 sociedad domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número dos mil novecientos cuarenta y nueve (2.949) de fecha veintinueve (29) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., el día Diecisiete (17) de Mayo de Dos mil dos (2002), bajo el número 00827357 del libro IX; en calidad de Segundo Suplente del Gerente y como tal Representante Legal, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio que se protocoliza; y además en nombre y representación de INMOBILIARIA EVEREST S.A.S. identificada con el Nit 830.124.158-9 sociedad domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número ochocientos cuarenta y cuatro (844) de fecha ocho (08) de Julio de Dos mil tres (2003) inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día diez y siete (17) de Julio de Dos mil trece (2013), bajo el número 00888969 el libro IX, en calidad de Gerente y como tal Representante Legal, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio que se protocoliza, y dijo:

- Que en la calidad antes indicada acepta la presente escritura, la venta que a favor de sus representadas se les hace mediante este instrumento público y las demás estipulaciones en ella contenida por estar en un todo de acuerdo a lo convenido;
- Que renuncian a cualquier condición resolutoria y otorgan el presente título firme e irresoluble.
- Que las sociedades que representan conocen y aceptan el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obligan a observarlo estrictamente, quedando en todo sujetos al cumplimiento de todos los deberes señalados en dicho reglamento, en especial a contribuir a las expensas.

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA  
PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.

NOTARIA VEINTINUEVE  
DE BOGOTÁ D.C.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley el suscrito Notario hace las siguientes advertencias:

A) Se advirtió a los Otorgantes sobre la necesidad de estar a Paz y Salvo en los servicios Públicos, pues de lo contrario LA PARTE COMPRADORA será responsable ante la entidad correspondiente de las obligaciones pendientes por este concepto (Instrucción Administrativa No. 10 de Abril 1 de 2004).

B) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR POR LA PARTE VENDEDORA: El Notario Veintinueve (29) en cumplimiento y de conformidad con las prescripciones contenidas en la Ley 0258 de enero 17 de 1996, reformada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2.003, NO indagó a LA PARTE VENDEDORA por cuanto es una persona jurídica.

C) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR POR LA PARTE COMPRADORA: De igual forma de conformidad con las prescripciones legales indicadas, NO indagó a LA PARTE COMPRADORA por cuanto son personas jurídicas.

D) El Notario advirtió a los contratantes, que la ley establece que cualquier acto jurídico que desconozca el régimen de afectación a vivienda familiar, estará viciado de nulidad absoluta.

**NOTA 1.** Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las leyes 365 de 1967, 190 de 1995 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o



# República de Colombia

## Nº 5481 2013



Aa005434360

indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas leyes



República de Colombia

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

**NOTA 2.- CONSTANCIA DE EL (LA)(LOS) INTERESADO(A)(S) Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO.** EL(LA)(LOS) COMPARÉCIENTE(S) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad; declara(n) que toda(s) la(s) información(es) consignada(s) en el presente instrumento es(son) correcta(s), en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPARÉCIENTE(S).

**NOTA 3.- ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO:** Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el registro de la presente escritura pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses para la compraventa so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

**NOTA 4.- COMPROBANTES FISCALES:** El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve (939) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994):

1) FORMULARIO PARA DECLARACION SUGERIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2013.

FORMULARIO No. 2013201013001856753.

A) IDENTIFICACION DEL PREDIO.

NOTARIO AVVENTINUEVE

1. CHIP: AAA0075UYEA.  
2. MATRICULA INMOBILIARIA 1360131.  
3. CEDULA CATASTRAL: 006307181200101005.  
4. DIRECCION DEL PREDIO: AK 68D 13 97 LC.  
.....). D. IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE:  
10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: JUAN JOSE CALDERON.  
11. IDENTIFICACION: CC 17118653.  
.....). E. LIQUIDACION PRIVADA.  
14. AUTOAVALO (BASE GRAVABLE) 698.457.000.  
....). AUTOADHESIVO: 13417010212929.  
FECHA DE PAGO: 18/ ABR / 2013.  
BANCO: BBVA.

2) CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL.

Número de matrícula inmobiliaria: 1360131

Chip Catastral: AAA0075UYEA.

Cédula Catastral: 006307181200101005.

Nro. Consulta: 2013 - 279258.

Fecha: 09 - 05 – 2013. 9:25 A.M.

DEL AÑO 2001 AL AÑO 2013 SALDO A \$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. Artículo 60 Ley 1430 de 2.010 y Artículo 11 Acuerdo 469 de 2.011).

3) ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, D.C.

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. DIRECCION TECNICA DE APOYO A LA  
VALORIZACION – SUBDIRECCION TECNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE  
ATENCION AL CONTRIBUYENTE.

PIN DE SEGURIDAD: XJfAABENLVU3H6

# Nº5481 2013

NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.  
DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO  
19247148-1  
CARRERA 13 No. 33 - 42 7442929  
IVA REGIMEN COMUN



FACTURA DE VENTA FES-68647 EXPEDIDA EN 09/May/2013 4:44 p.m.  
ESCRITURA No 5481 LEGALIZADA EN 09/May/2013 RADICADO No 20130561  
NATURALEZA DEL ACTO: VENTA

VENTA (Cuantia \$ 698,457,000) .....	\$ 331
Derechos Notariales (Decreto 0189 de 2013) .....	\$ 263,847
0.75 Hojas De La Matriz .....	\$ 2,175
4.25 Hojas Copia Escritura (2 copias) (i simples) .....	\$ 12,325
0.125 Diligencias .....	\$ 238
0.125 Autenticaciones .....	\$ 175
0.5 Fotocopias .....	\$ 100
1 Hojas Copia Simple .....	\$ 2,900
0.125 Certificaciones Web .....	\$ 325
Recaudos Fondo De Notariado .....	\$ 2,063
Recaudos Superintendencia .....	\$ 2,063
Impuesto A Las Ventas .....	\$ 45,134
Total Gastos de la Factura .....	\$ 282
Total Impuestos y Recaudos a Terceros .....	\$ 49
<b>Valor Total de la Factura .....</b>	<b>\$ 331,</b>
Trescientos treinta y un mil trescientos cuarenta y tres pesos	

#### FORMA DE PAGO

NT 890104531 INVERSIONES MIRAGE S.A.S., Comprador  
Credito No 705 \$ 331,343 , sin abonos

BIENES INMUEBLES DE LA ESCRITURA  
SOC-1360131 AK 68 D 13 97 LC

#### OTORGANTES DE LA ESCRITURA

NT 830124158 9 INMOBILIARIA EVEREST S A S.  
NT 630503499 1 FONDO DE INVERSION EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS  
NT 690104531 6 INVERSIONES MIRAGE S.A.S.

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

Justicia de Unidad



Firma del Cliente

Hector Pareja Prada

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)  
Impreso por Computador

C6021694847

**5481 2013**

**NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.**  
DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO  
19247148-1  
CARRERA 13 No. 33 - 42 7462929  
IVA REGIMEN COMUN

FACTURA DE VENTA FES-68646 EXPEDIDA EN 09/May/2013 4:44 pm  
ESCRITURA No 5481 LEGALIZADA EN 09/May/2013 RADICADO No 201305617  
NATURALEZA DEL ACTO: VENTA

<b>VENTA (Cuantia \$ 698,457,000)</b>	\$ 994,028
Derechos Notariales [Decreto 0168 de 2013].....	\$ 791,540
2.25 Hojas De La Matriz.....	\$ 6,525
12.75 Hojas Copia Escritura (2 copias) (1 simples).....	\$ 36,975
0.375 Diligencias.....	\$ 713
0.375 Autenticaciones.....	\$ 525
1.5 Fotocopias.....	\$ 300
3 Hojas Copia Simple.....	\$ 8,700
0.375 Certificaciones Web.....	\$ 975
Recaudos Fondo De Notariado.....	\$ 6,168
Recaudos Superintendencia.....	\$ 6,168
Impuesto A Las Ventas.....	\$ 135,401
Total Gastos de la Factura.....	\$ 846,232
Total Impuestos y Recaudos a Terceros.....	\$ 147,776
<b>Valor Total de la Factura.....</b>	<b>\$ 994,028</b>
Novientos noventa y cuatro mil veintiocho pesos	

**FORMA DE PAGO**

NT 830124158	INMOBILIARIA EVEREST S A S., Comprador	
Credito No 704	\$ 994,028	, sin abones
		, s/idae

**BIENES INMUEBLES DE LA ESCRITURA**

SOC-1360131 AK 68 D 13 97 LC

**OTORGANTES DE LA ESCRITURA**

NT 830124158 9	INMOBILIARIA EVEREST S A S.
NT 830303499 1	FONDO DE INVERSION EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS
NT 890104531 6	INVERSIONES MIRAGE S.A.S.

Firma del Cliente

Hector Pareja Prada

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)  
Impreso por Computador

# 5481 2013

NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D.C.  
DANIEL RICARDO PALACIOS RUBIO  
19247148-1  
CARRERA 13 No. 33 - 42 7462929  
IVA REGIMEN COMUN

FACTURA DE VENTA FES-68645

EXPEDIDA EN 09/May/2013 4:44

ESCRITURA No 5481 LEGALIZADA EN 09/May/2013

RADICADO No 2013056

NATURALEZA DEL ACTO: VENTA



República de Colombia

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

VENTA (Cuantia \$ 698,457,000)	\$ 1,31
Derechos Notariales (Decreto 0188 de 2013).....	\$ 1,055,386
3 Hojas De La Matriz.....	\$ 8,700
17 Hojas Copia Escritura (2 copias) (1 simples).....	\$ 49,300
0.5 Diligencias.....	\$ 950
0.5 Autenticaciones.....	\$ 700
2 Fotocopias.....	\$ 400
4 Hojas Copia Simple.....	\$ 11,600
0.5 Certificaciones Web.....	\$ 1,300
Recaudos Fondo De Notariado.....	\$ 8,250
Recaudos Superintendencia.....	\$ 8,250
Impuesto A Las Ventas.....	\$ 160,534
Total Gastos de la Factura.....	\$ 1,126
Total Impuestos y Recaudos a Terceros.....	\$ 197
<b>Valor Total de la Factura.....</b>	<b>\$ 1,325</b>
Un millon trescientos veinticinco mil trescientos setenta pesos	

#### FORMA DE PAGO

NT 830503499

FONDO DE INVERSION EN OPORTUNIDADES, Vendedor

Crédito No 616

\$ 1,325,370 , sin abonos

#### BIENES INMUEBLES DE LA ESCRITURA

SOC-1360131

AK 68 D 13 97 LC

#### OTORGANTES DE LA ESCRITURA

NT 830124159

INMOBILIARIA EVEREST S.A.S.

NT 830503499

FONDO DE INVERSION EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS

NT 890104531

INVERSIONES MIRAGE S.A.S.

Firma del Cliente

Hector Pareja Prada

Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del G. de Co.)

Impreso por Computador



ca021894843



# República de Colombia



Aa005434359

N<sup>11</sup> 5481 2013

## CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL.

DIRECCION DEL PREDIO: AK 68D 13 97 LO.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1360131

CEDULA CATASTRAL: 006307181200101005.

CHIP: AAA0075UYEA.

FECHA DE EXPEDICION: 22 / 04 /2013.

FECHA DE VENCIMIENTO: 22 / 05 / 2013.

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

CONSECUTIVO 536375. (....).

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leida la presente escritura pública por EL(LA)(LOS) COMPARCIENTE(S) y advertido(a)(s) de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal la hallo(aron) conforme con sus intenciones, la aprobó(aron) en todas sus partes y la firmó(aron) junto con el suscrito Notario quien da Fe y la autoriza.

Se utilizaron las hojas notariales Nos.:

Aa005434364;

Aa005434363;

Aa005434362;

Aa005434361;

Aa005434360;

Aa005434359;

Enmendado: "18" -si vale- Entrelineado: /Segundo Suplente del/ -si vale-

DERECHOS NOTARIALES \$ 2.110.773.00.

SUPERINTENDENCIA: \$ 16.501.00.

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$16.501.00.

IVA: \$ 361.069.00.



0021894874

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 5.481.-  
FECHA: NUEVE (9) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).----  
OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTINUEVE (29) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ.--  
LA PARTE VENDEDORA



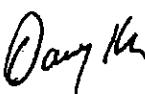
JOSE FERNANDO SOTO GARCIA

C.C. 16.691.525 de Cali

(Quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación  
de **FONDO DE INVERSIÓN EN OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS S.A.**  
**INVERFONDO**, en su calidad de Representante Legal)

Firma autorizada fuera del despacho notarial. (Art. 12 del Dcto. 2148 de 1983)

LA PARTE COMPRADORA



DANIEL KHOUDARI AMRAM

C.C. 79.153.497 de Bogotá

(Quien para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación  
de las sociedades **INVERSIONES MIRAGE SOCIEDAD POR ACCIONES**  
**SIMPLIFICADA INVERSIONES MIRAGE S.A.S.**, e **INMOBILIARIA EVEREST**  
S.A.S. en su calidad de Representante Legal)

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Art. 12 del Dcto 2148 de 1983)



DANIEL R. PALACIOS GUBIO  
NOTARIO VEINTINUEVE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



DANIEL R. PALACIOS RUBIO  
NOTARIO



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

ES FIEL Y CUARTA ( 4 ) COPIA DE ESCRITURA 5481 DE MAYO 9  
DE 2013, TOMADA DE SU ORIGINAL, QUE SE EXPIDE EN NUEVE (9)  
HOJAS, - DEC. 960/70 ART. 80 - MODIFICADO ART. 42 DEC. 2163/70 – ART. 41 DEC.  
2148/83 -, CON DESTINO A:

**NUESTRO USUARIO**

BOGOTA D.C.

14/05/2013



Ca021894838

2

2

Anexo Técnico Avalúos (Leasing) - Resumen Parámetros comerciales						
Fecha de Informe	11/06/2024		Valor M2*	\$ 3.734.387		
Coordenadas (en grados decimales, DD)*****		Porcentajes de terreno y construcción				
Latitud	4,641466	Terreno	15%			
Longitud	-74,121238	Construcción	85%			
Datos del activo						
Tipo de inmueble	Departamento	Municipio	Condición	Año de construcción		
Local RPH	CUNDINAMARCA	BOGOTA DC	Usado	1994		
Área Construída (m2)	Parqueaderos (Pueden ser de la copropiedad)	Índice de Parqueaderos ***	Altura libre	Altura de puerta de acceso (Bodegas)		
247	No		4	4		
Ubicación en desarrollo **			Vías de acceso			
Local RPH en Otro			Vía Principal			
Longitud fachada o frente (locales)	Certificación Sostenibilidad		Vacancia (%)			
11	No Aplica		10%			
Áreas y Valores						
Área Terreno (m2)	Área por encima de lo licenciado o permitido por norma (indicar valor y %)****		Dirección inmueble			
-	-		AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL ORBE PH			
Valor total de construcciones	Valor total de terreno	Valor asegurable	Valor comercial total			
\$ 785.177.273	\$ 138.560.695	\$ 785.177.273	\$ 923.737.968			
Características						
Clasificación (rural/urbano)	Tipo de administración	Uso permitido por norma				
Urbano	RPH	Area de actividad de grandes servicios metropolitanos, está destinada a satisfacer la necesidad en comercio, servicios e industria de la ciudad, para lo cual está permitido el uso de local oficina, que es el aprovechamiento que se espera en el				
Destinación Económica	Tipo de estructura	Número de pisos (discriminando los sótanos)	Número de muelles (bodegas)	Tipo de red contra incendios RCI		
Comercial	Concreto Reforzado	-	-	0		
Cuenta con subestación eléctrica	Valor de la subestación eléctrica	Números de garajes	Número de depósitos	Tipo de unidad de construcción*****		
No		-	-	Comercial		
Identificación						
Identificación del Inmueble		Matrícula inmobiliaria	Identificación del Inmueble	Matrícula inmobiliaria		
AK 68D 13 97 LOCAL 13-97 CONJUNTO INDUSTRIAL		50C-1360131				