



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial oficina Urbano



AVALUO: LR-BM-NIIF-021

Fecha del avalúo	05/12/2022	Fecha de visita	29/11/2022
Dirigido a	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.		
Dirección	CARRERA 20 # # 22-44-48 LOTE		
Barrio	CORDOBA		
Ciudad	Arauca		
Departamento	Arauca		
Propietario	Banco de las Microfinanzas BANCAMIA S.A.		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 05/12/2022

Señor(es):

BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.

Avalúo solicitado por: BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.

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 **Banco de las Microfinanzas BANCAMIA S.A.** ubicado en la CARRERA 20 # # 22-44-48 LOTE CORDOBA, de la ciudad de Arauca.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$737,990,739.74 pesos m/cte (Setecientos treinta y siete millones novecientos noventa mil setecientos treinta y nueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR RAZONABLE (FAIR VALUE)

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	278.46	M2	\$1,287,432.62	48.58%	\$358,498,487.37
Area Construida	PISO 1	250.614	M2	\$1,192,955.00	40.51%	\$298,971,224.37
Area Construida	MEZANINE	74	M2	\$1,088,122.00	10.91%	\$80,521,028.00
TOTALES					100%	\$737,990,739.74

Valor en letras
Setecientos treinta y siete millones novecientos noventa mil setecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

VALOR RAZONABLE(FAIR VALUE)	COP \$	737,990,739.74
VALOR TERRENO	COP \$	358,498,487.37
VALOR CONSTRUCCIÓN	COP \$	379,492,252.37
VALOR RESIDUAL CONSTRUCCIÓN	COP \$	76,541,381.75
VALOR ASEGURABLE	COP \$	379,492,252.37

Perito actuante



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



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228
C.C: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	320.2275
Integral	2,589,441	2,193,137	Valor del avalúo en UVR	2,304,582.65
Proporcional	358,498,487	379,492,252	Valor asegurable	379,492,252
% valor proporcional	48.57764035	51.42235965	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo se trata de un local comercial en donde funciona las oficinas de BANCAMIA S.A. el cual está distribuido así. Primer Piso: Salón (Área de atención al público, Área de cajas, Oficina de Gerencia), Salón de Asesores, Caja Fuerte, Archivo, Depósito, Cafetería, Baño mujeres, Baño hombres, Planta eléctrica y Escaleras que conducen al Mezanine. Mezanine: Salón, Sala de cámaras de seguridad, Depósito. NOTA ÁREAS: Cuenta con un área de terreno de 278.46 M2 acorde a la documentación suministrada. Cuenta con un área construida en primer piso de 265 M2 y en Mezanine de 80 M2. Áreas aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal. Perito actuante en visita: ERIK LEONARDY NAVAS HERNANDEZ RAA: AVAL-17594966			

NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE

Según la NIIF 13, valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. La base del valor Razonable es el valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del valor Razonable de un activo especializado puede hacerse con un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

JERARQUIA PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en Enfoque de Mercado, Enfoque de ingresos y Enfoque del costo.

Enfoque de Mercado: Tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica. Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals of Appraising machinery and Technical Assets. 2º ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566

Enfoque de Ingreso: El valor razonable se podrá estimar a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos que genera el activo. El ingreso considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis. Para aquellos bienes que fueron posibles encontrar comparables de renta, los flujos proyectados se estimarán proyectando arriendos o ingresos proyectados. El valor razonable de una propiedad de inversión refleja el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales. (NIC 40 Art. 43).

Enfoque de Costos: Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. IBID, página 560.

Valor Residual: es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. El valor residual, valor de salvamento o "valor de rescate" de un activo es una parte de su costo que no se deprecia, porque es el precio "que se recibiría en la actualidad si el activo estuviera en la edad y condiciones que se esperan al final de su vida útil" (NIC 16, párrafo 6).

Se utiliza en construcciones de cualquier tipo. Es el valor del inmueble al fin de su vida útil. Es determinado es como un % del VA. En esta valorización se estimó considerando la utilidad esperada de la venta de los materiales de demolición al final de la vida útil de cada edificación y la posible utilización de la estructura.

Costo de Reposición a Nuevo: monto que habría que invertir en un bien nuevo de similares características del que se posee. Este método de valoración está basado en el principio del costo que ha tenido para la construcción de cada uno de los activos inmuebles, tomando en cuenta materialidad y calidad constructiva. Los valores son respaldados con base de datos interna.

Valor depreciable: es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

Vida Útil: es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.

EL VALOR RAZONABLE PRIORIZA SU MEDICION EN TRES NIVELES JERARQUICOS:

NIVEL 1: Precios cotizados sin ajustar. Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

Nivel 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

Enfoque de valuación utilizado	NIIF 13 MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE - Exigencia de la NIC 16 Propiedades Planta y Equipo Para el valor del lote se utiliza el método comparativo. Para el valor de la construcción sé utiliza el Método de Costos. Se utiliza jerarquía nivel 2.
--------------------------------	---

VALOR RAZONABLE

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
ARAEA DE TERRENO	TERRENO	278.46	M2	\$1,287,432.62	\$358,498,487.37	48.58
AREA CONSTRUID A	PISO 1	250.614	M2	\$1,192,955.00	\$298,971,224.37	40.51
AREA CONSTRUID A	PISO 2	74	M2	\$1,088,122.00	\$80,521,028.00	10.91
Totales					\$737,990,739.74	100%
Valor en letras		Setecientos treinta y siete millones novecientos noventa mil setecientos treinta y nueve pesos colombianos				

VALOR RESIDUAL CONSTRUCCION



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

MEMORIA DE CALCULO - PROCEDIMIENTO ESTATICO

METODO DE COSTOS

VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		454,96
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.120.000,00	50%
COSTOS INDIRECTOS	\$ 280.000,00	20%
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.400.000,00	70%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ 300.000,00	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 300.000,00	15%
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR TOTAL	\$ 136.488.000,00	
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 2.000.000,00	100%
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 909.920.000,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 909.920.000,00	\$ 2.000.000,00

CALCULO DEL VALOR RESIDUAL CONSTRUCCION

Es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones esperadas al término de su vida útil. El valor residual, valor de salvamento o "valor de rescate" de un activo es una parte de su costo que no se deprecia, porque es el precio "que se recibiría en la actualidad si el activo estuviera en la edad y condiciones que se esperan al final de su vida útil" (NIC 16, párrafo 6).

COSTO DIRECTO MTS2	\$ 1.120.000,00
COSTO DE LA ESTRUCTURA MTS2	\$ 224.000,00
COSTO RESIDUAL	\$ 101.911.040,00
COSTO RESIDUAL TOTAL	\$ 101.911.040,00

GENERAL					
Código	LR-BM-NIIF-021	Propósito	NIIF-FAIR VALUE	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900215071-1	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BANCO DE LAS MICROFINANZAS- BANCAMÍA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900215071-1	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Banco de las Microfinanzas BANCAMIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	900215071-1	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 20 # # 22-44-48 LOTE				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Arauca	Departamento	Arauca	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CORDOBA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo se trata de un local comercial en donde funciona las oficinas de BANCAMIA S.A. el cual está distribuido así. Primer Piso: Salón (Área de atención al público, Área de cajas, Oficina de Gerencia), Salón de Asesores, Caja Fuerte, Archivo, Depósito, Cafetería, Baño mujeres, Baño hombres, Planta eléctrica y Escaleras que conducen al Mezanine. Mezanine: Salón, Sala de cámaras de seguridad, Depósito. NOTA: Cuenta con un área de terreno de 278.46 M2 acorde a la documentación suministrada. Cuenta con un área construida en primer piso de 265 M2 y en Mezanine de 80 M2. Áreas aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</p> <p>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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	278.46	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/I	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	278.46	
AREA PISO 1			M2	265	
AREA PISO 2			M2	74	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	278.46	
AREA PISO 1			M2	250.614	
AREA PISO 2			M2	74	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.90	250.614	
Indice construcción			4.80	1336.608	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	10.50 MI		
Fondo	26.52 MI	Relación frente fondo	2:1		
Perspectivas de valoración	Es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valoración del inmueble son altas.				
Actualidad edificadora	Se encontraron remodelaciones de locales cerca al inmueble objeto del presente avalúo.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a inmuebles comparables con el que se valora, se deduce que hay demanda normal en el sector y se encuentra poca oferta comparable.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	200.02.03 del 11/09/2015 PBOT Municipio de Arauca
Area Del Lote	285 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Múltiple
Uso Principal Norma	Comercio
Uso Compatible Norma	Servicios / Institucional
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Residencial
Tratamiento	Consolidación - Consolidación Urbanística
Indice DeOcupacion	0.90
Indice DeConstruccion	4.80
Antejardin	1.50 Mts
AislamientoPosterior	3.0 Metros
Aislamiento Lateral	3.0 Metros
Altura Permitida	7 Pisos
Densidad	N / A
Amenaza Riesgo Inundacion	Susceptibilidad Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	Visualizacion de la norma

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2399	Escritura	08/05/2016	73	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
410-226	23/11/2022	81001010200000026001 20000	LOCAL

Observación	Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble no cuenta con afectaciones o limitaciones al dominio.
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

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	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Fuerte
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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Carretera pavimentada angosta (Tipo 3)	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Sector de uso múltiple, estrato comercial. Las vías se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento. La vía principal de acceso es la Carrera 20, sobre la cual se desarrolla la mayor parte del comercio del municipio de Arauca. En el sector inmediato encontramos la Catedral Santa Bárbara de Arauca, el parque Central Simón Bolívar, el parque Caldas, entidades bancarias, y establecimientos comerciales Tipo 1 y 2. El sector cuenta con señalización y mobiliario urbano.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	-
Año construcción	2002	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. NOTA: Jurídicamente, el predio cuenta con una edad de 44 años, sin embargo, la edad de las construcciones es de 20 años, de acuerdo a información tomada en visita.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Se trata de un local comercial en donde funciona las oficinas de BANCAMIA S.A. el cual está distribuido así. Primer Piso: Salón (Área de atención al público, Área de cajas, Oficina de Gerencia), Salón de Asesores, Caja Fuerte, Archivo, Depósito, Cafetería, Baño mujeres, Baño hombres, Planta eléctrica y Escaleras que conducen al Mezanine. Mezanine: Salón, Sala de cámaras de seguridad, Depósito.				

OTRAS DEPENDENCIAS

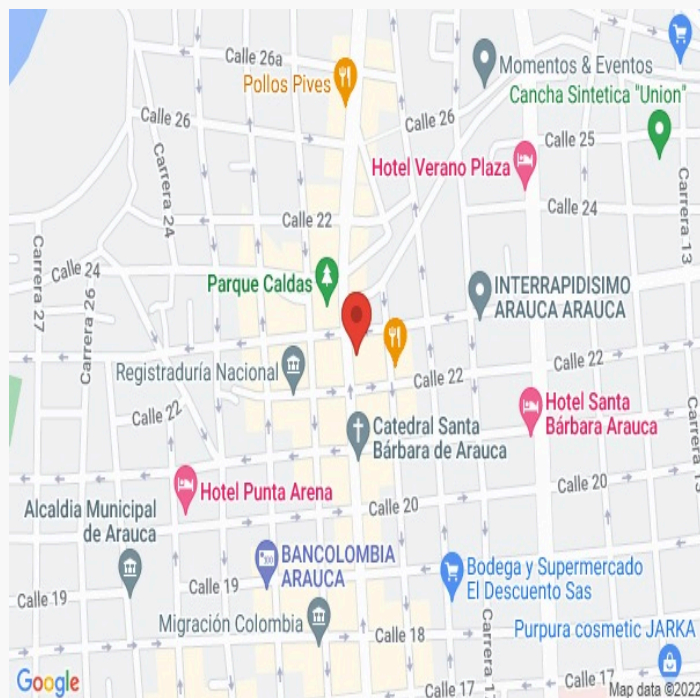
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Cielo raso en icopor. Puertas en madera, metálicas y en aluminio. Puerta de vidrio en la entrada del banco. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 20 # # 22-44-48 LOTE | CORDOBA | Arauca | Arauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.0867583
GEOGRAFICAS : 7° 5' 12.3282''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -70.75733055555555
GEOGRAFICAS : 70° 45' 26.391''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	carrera 21 entre calles 18 y 19, barrio La Esperanza	\$215,000,000	0.98	\$210,700,000	3125512813	128.7	80	\$750,000	\$60,000,000
2	lote ubicado en la carrera 18 entre calles 23 y 24, barrio Córdoba	\$260,000,000	0.98	\$254,800,000	3132968211	209	0	\$0	\$0
3	carrera 20 # 16 - 48 barrio Cristo Rey	\$705,170,000	0.98	\$691,066,600	3163832395	302	302	\$1,000,000	\$302,000,000
Del inmueble						285	336.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$150,700,000	\$1,170,940	1.0	1.05	1.05	\$1,229,487
2	\$254,800,000	\$1,219,139	1.0	1.05	1.05	\$1,280,096
3	\$389,066,600	\$1,288,300	1.0	1.05	1.05	\$1,352,715
					PROMEDIO	\$1,287,432.62
					DESV. STANDAR	\$61,940.67
					COEF. VARIACION	4.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,287,432.62	AREA	285	TOTAL	\$366,918,296.70
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	336.50	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$366,918,296.70					

Observaciones:
Se da afectación por ubicación, ya que el inmueble valuado, está ubicado en centro en zona comercial.

Enlaces:

REPOSICION

CONSTRUCCION PISO 1

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	265
Area construida vendible	250.614
Valor M2 construido	\$1,638,854
Valor reposición M2	\$410,719,756
Valor reposición presupuesto M2	\$1,638,854
Fuente	CONSTRUDATA 204
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,474,969
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,192,955
Valor adoptado depreciado	\$1,192,955
Valor total	\$298,971,224

Observaciones: Se adopta valor de vivienda unifamiliar VIP para la ciudad de Bogotá, por tal motivo se afecta en un 5% por localización.

CONSTRUCCION PISO 2 MEZANINE

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	74
Area construida vendible	74
Valor M2 construido	\$1,345,353
Valor reposición M2	\$99,556,122
Valor reposición presupuesto M2	\$1,345,353
Fuente	CONSTRUDATA 200
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,345,353
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	19.12 %
Valor reposición depreciado	\$1,088,122
Valor adoptado depreciado	\$1,088,122
Valor total	\$80,521,028

FOTOS

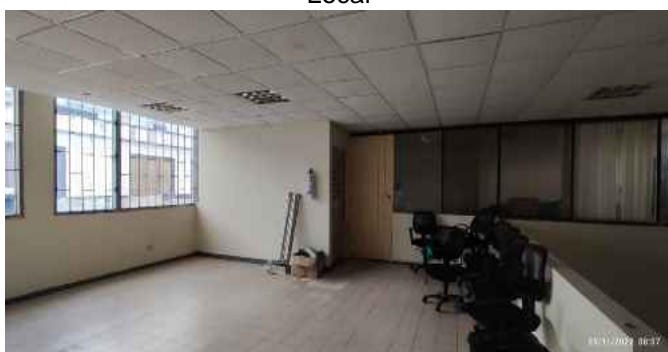
Contador de Energia



Contador de Agua



Local



Local



Local



Local



Local



Oficina



FOTOS

Fachada del Inmueble



Cocina



Escalera



Baño Social 1



Baño Social 2



ARCHIVO



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 --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **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 recibido del 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 LR-BM-NIIF-021



PIN de Validación: aea30a66



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO 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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aea30a66



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aea30a66



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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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.



PIN de Validación: aea30a66



Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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
19 Mayo 2020

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-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2
Teléfono: +57 3014188592
Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **88229287**.

El(la) señor(a) **CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: aea30a66



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 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.

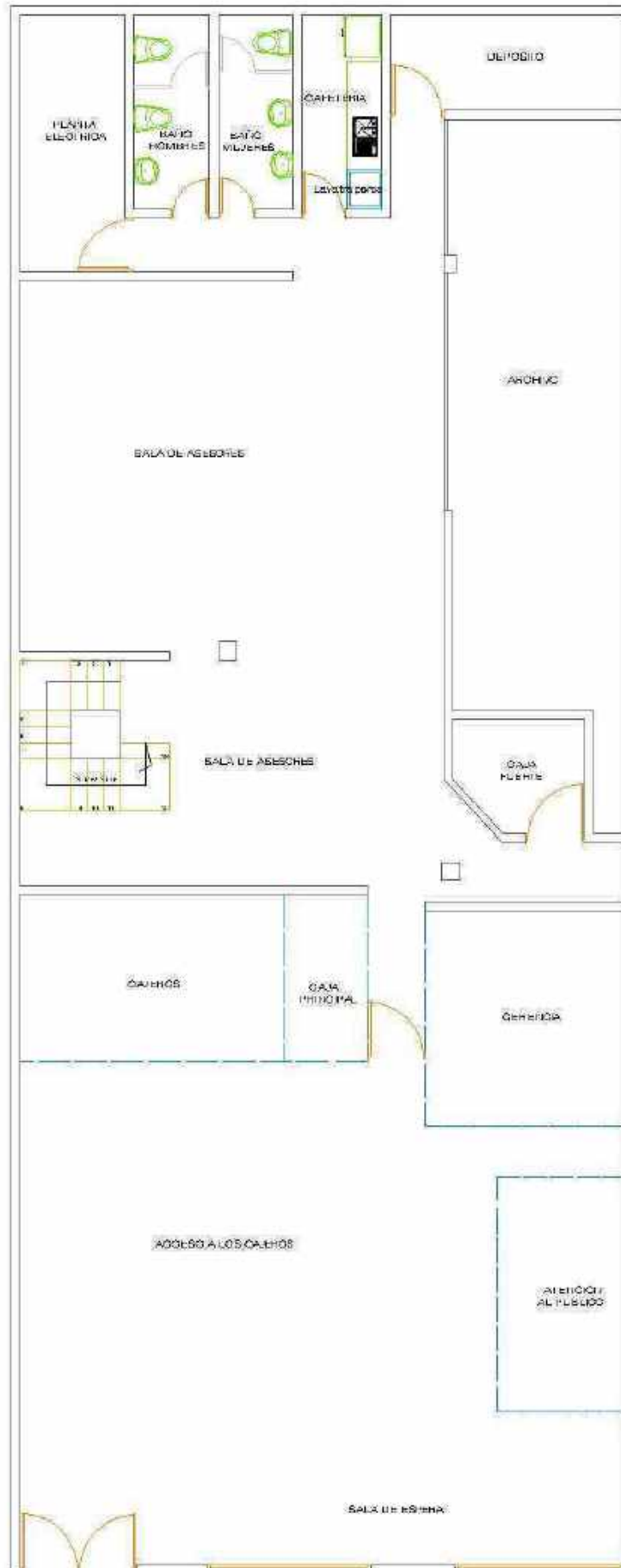


PIN DE VALIDACIÓN

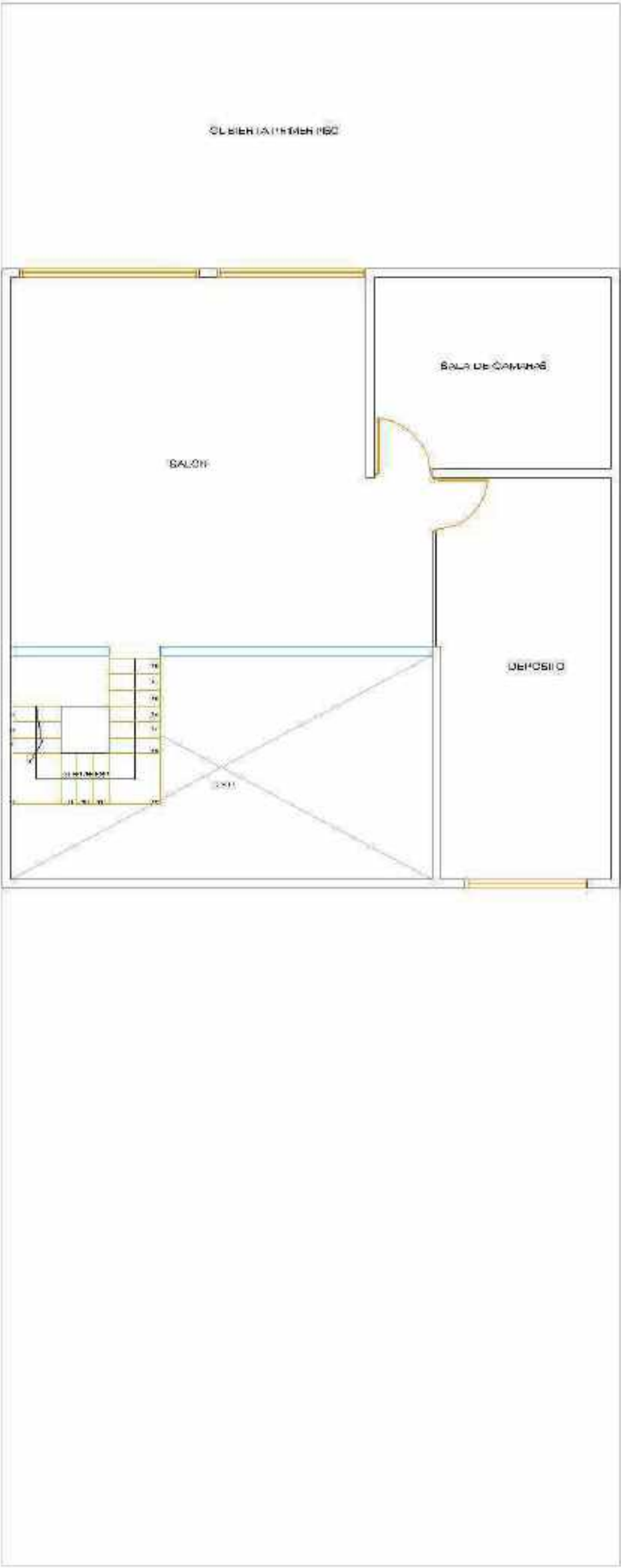
aea30a66

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PLANTA / PRIMER PISO



PLANTA MEZANINE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221123401268356820

Nro Matrícula: 410-226

Pagina 1 TURNO: 2022-410-1-33563

Impreso el 23 de Noviembre de 2022 a las 02:49:45 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: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: ARAUCA VEREDA: ARAUCA

FECHA APERTURA: 03-05-1984 RADICACIÓN: 84-613 CON: ESCRITURA DE: 24-04-1984

CODIGO CATASTRAL: **8100101020000002600120000**COD CATASTRAL ANT: 81001010200260012000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METRSO CUADRADOS.##.- NORTE LOCAL COMERCIAL PERTENECIENTE A JOSE BESTENE MATTAR, ANTES DE VICTORIA V. DE BESTENE, Y EXTENSION DE VEINTISEIS METROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS (26.52 METROS), SUR CON LOCAL COMERCIAL DE GRACIELA BESTENE DE ALVARADO; Y EXTENSION DE VEINTISEIS METROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMETROS (26.52 M); ORIENTE CON SOLAR DE LA SUCESION DE ANTONIO BESTENE EN EXTENSION DE DIEZ METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (10.75 MTS), OCCIDENTE; CON LA CARRERA 20 EN EXTENSIO NDE DIEZ METROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMETROS (10.75 MTS) Y ENCIERRA.##L.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

TRADICION MATRICULA MAYOR EXTENSION:01.- 12-12-39- ESCRITURA NUMERO 061 DE 09-12-39- NOTARIA DE ARAUCA, MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA DE: MATTAR, MARIA, A: MATTAR VIUDA DE BESTENE, VICTORIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 20 # # 22-44-48 LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-1977 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 28-03-1977 JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE ARAUCA VALOR ACTO: \$40,120

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: MATTAR VIUDA DE BESTENE VICTORIA

A: BESTENE MATTAR SALIN

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 244 DEL 03-10-1978 NOTARIA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221123401268356820

Nro Matrícula: 410-226

Pagina 2 TURNO: 2022-410-1-33563

Impreso el 23 de Noviembre de 2022 a las 02:49:45 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

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

DE: BESTENE MATTAR SALIN

A: BARRERA REYES VICTOR JULIO

CC# 4298541 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-07-1979 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 183 DEL 10-07-1979 NOTARIA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$810,537

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BARRERA REYES VICTOR JULIO

CC# 4298541 X

A: BANCO GANADERO DE ARAUCA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-06-1983 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 206 DEL 27-06-1983 NOTARIA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$1,629,463

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA AMPLIACION

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

DE: BARRERA REYES VICTOR JULIO

CC# 4298541 X

A: BANCO GANADERO DE ARAUCA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-05-1984 Radicación: 1984-410-6-613

Doc: ESCRITURA 149 DEL 24-04-1984 NOTARIA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$630,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BARRERA REYES VICTOR JULIO

CC# 4298541

A: MIJARES GARCIA CESAR AUGUSTO

CC# 5477152 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-07-1987 Radicación: 1987-410-6-1355

Doc: ESCRITURA 488 DEL 21-07-1987 NOTARIA DE ARAUCA

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MIJARES GARCIA CESAR AUGUSTO

CC# 5477152

A: OXIGAMA S. EN C.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-10-1990 Radicación: 1990-410-6-2834

Doc: ESCRITURA 3944 DEL 12-09-1990 NOTARIA 14 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OXIGAMA S. EN C.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221123401268356820

Nro Matrícula: 410-226

Pagina 3 TURNO: 2022-410-1-33563

Impreso el 23 de Noviembre de 2022 a las 02:49:45 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

A: LEASING GANADERO S.A.

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-06-1994 Radicación: 1994-410-6-2796

Doc: ESCRITURA 820 DEL 02-06-1904 NOTARIA 55 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,138,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LEASING GANADERO S.A. COMPAIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL

A: INMOBILIARIA GANADERA S.A.

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-07-1994 Radicación: 1994-410-6-1171

Doc: ESCRITURA 1171 DEL 12-07-1994 NOTARIA 55 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INMOBILIARIA GANADERA S.A.

A: BANCO GANADERO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-11-2009 Radicación: 2009-410-6-6884

Doc: ESCRITURA 3838 DEL 04-09-2009 NOTARIA 36 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,440,000

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES Y AMPLIACION

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

DE: BANCO GANADERO DE ARAUCA

A: BARRERA REYES VICTOR JULIO

CC# 4298541

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-11-2009 Radicación: 2009-410-6-6884

Doc: ESCRITURA 3838 DEL 04-09-2009 NOTARIA 36 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$182,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

A: BBVA LEASING S.A (C.F.C.)

NIT# 9001936040 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-04-2017 Radicación: 2017-410-6-2157

Doc: ESCRITURA 2399 DEL 08-05-2016 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$18,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

A: BANCO DE LAS MICROFINANZAS-BANCAMIA S.A

NIT# 9002150711 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221123401268356820

Nro Matrícula: 410-226

Pagina 4 TURNO: 2022-410-1-33563

Impreso el 23 de Noviembre de 2022 a las 02:49:45 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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-04-2017 Radicación: 2017-410-6-2158

Doc: ESCRITURA 1227 DEL 22-03-2017 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 2399 DEL 08-05-2015 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA, EN CUANTO SE OMITIO EL AREA.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

A: BANCO DE LAS MICROFINANZAS-BANCAMIA S.A

NIT# 9002150711 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-410-3-93 Fecha: 22-05-2009

CORREGIDA FECHA DE LA ESCRITURA 183 DE 10-07-1979. DCTO 1250/70

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-410-3-33 Fecha: 25-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-410-3-8 Fecha: 14-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-410-1-33563

FECHA: 23-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAIME GARZON GOMEZ



República de Colombia

Página 1



Aa021025799

ESCRITURA PÚBLICA N°.

FECHA:

DEL AÑO DOS MIL QUINCE (2.015) EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73)
DE BOGOTÁ, D.C.=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-226.=====

CÉDULA CATASTRAL No. 01-02-06-0012000 =====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO: (X) RURAL: (-) =====

NOMBRE O DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UBICADO
DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DE ARAUCA UBICADO EN LA CARRERA
VEINTE (20) DISTINGUIDO EN SUS PUERTAS DE ENTRADA CON LOS
NUMEROS VEINTIDOS CUARENTA Y CUATRO (22-44); VEINTIDOS CUARENTA
Y OCHO (22-48)-Y LA CONSTRUCCION QUE HAY DENTRO DEL DE ÉL PARA
LOCALES COMERCIALES.=====

ACTO O CONTRATO=====VALOR
TRANSFERENCIA A TITULO DE EJERCICIO DE OPCION DE COMPRA
ESTIPULADA EN CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO No 309-1000-
00000906=====

\$

=====INTERVINIENTES=====

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO=====IDENTIFICACION
TRADENTE(S):=====

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA
COLOMBIA, =====NIT.860.003.020-1

ADQUIRIENTE(S): =====

BANCO DE LAS MIRCORFINANZAS- BANCAMIA S.A ===== NIT 900.215.071-1

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría

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

95/12/2014 103944736920141111

Escritura 137



leasing inmobiliario que se hizo constar en el contrato número 309-1000-00000906. El(los) bien(es) objeto de éste(os), se encuentra(n) contenido(s) y determinado(s) en dicho(s) contrato(s), el(los) cual(es) corresponde(n) al (los) inmueble(s) objeto del presente instrumento público, que se encuentra debidamente registrado en lo(s) folio(s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) número (s) 410-226 cuya (s) descripción(es) cabida(s) y lindero(s) se detallan a continuación. =====

LOTE DE TERRENO UBICADO DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DE ARAUCA UBICADO EN LA CARRERA VEINTE (20) DISTINGUIDO EN SUS PUERTAS DE ENTRADA CON LOS NUMEROS VEINTIDOS CUARENTA Y CUATRO (22-44); VEINTIDOS CUARENTA Y OCHO (22-48)-Y LA CONSTRUCCION QUE HAY DENTRO DEL DE ÉL PARA LOCALES COMERCIALES, distinguido con la ficha catastral número 01-02-026-0012000 y Matricula N° 410-226 de la Carrera veinte (20) distinguido en sus puertas de entrada con los números veintidós cuarenta y cuatro (22-44); veintidós cuarenta y ocho (22-48) de la actual nomenclatura. Los linderos especiales son los siguientes: -

POR EL NORTE.- Con local comercial de propiedad de José Bestene Mattar, en extensión de veintiséis metros cincuenta y dos centímetros (26.52 mts.). -----

POR EL SUR.- Con local comercial de propiedad de Graciela Bestene de Alvarado, en extensión de veintiséis metros y cincuenta y dos centímetros (26.52 mts.).=====

POR EL ORIENTE.- Con propiedad de la sucesión de Antonio Bestene Mattar, en extensión de diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts.).=====

POR EL OCCIDENTE.- Con la carrera veinte (20) en extensión de diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts.) y encierra.=====

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 410-226.==

Segundo: Que mediante escritura pública número 6.310 de 24 de diciembre de 2009 otorgada en la Notaría Treinta y Seis (36) del Círculo de Bogotá; se adelanto el proceso de fusión efectuado por **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA**, como entidad absorbente de **BBVA**