

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
[cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D. C., once de agosto de dos mil veintiuno

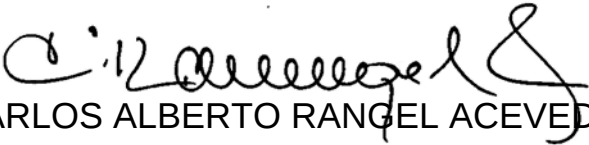
De conformidad con la solicitud allegada por la parte demandada y en atención a lo dispuesto por el artículo 600 del C.G.P., se corre traslado al ejecutante por el término de cinco (5) días de la solicitud de reducción de embargos, a fin de que manifieste de cuales medidas cautelares prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar.

De la misma forma, se le pone en conocimiento al ejecutante el informe de títulos obrante en el expediente digital.

Por **secretaría adjúntese al presente** la solicitud de reducción de embargos y el informe de títulos correspondiente, y publíquese de forma conjunta en el micrositio de la página web de la Rama Judicial.

Vencido el termino señalado, ingresen las diligencias al despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE,

  
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO  
Juez

K.A.

2020-00128



DATOS DEL DEMANDANTE

**Tipo Identificación** NIT (NRO.IDENTIF. TRIBUTARIA) **Número Identificación** 8600218385 **Nombre** NACIONAL PH EDIFICIO PARQUE **Número de Títulos** 1

| Número del Título | Documento Demandado | Nombre               | Estado            | Fecha Constitución | Fecha de Pago | Valor            |
|-------------------|---------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------------|------------------|
| 400100007894016   | 8600137430          | CAJA COOPERATIVA PET | IMPRESO ENTREGADO | 15/12/2020         | NO APLICA     | \$ 88.000.000,00 |

**Total Valor** \$ 88.000.000,00



**Banco Agrario de Colombia**  
NIT. 800.037.800-8

**Prosperidad  
para todos**

**2020-00128 Solicitud limitación de embargo**

Edgar Javier Garcia Soto &lt;ejgarcia@coopetrol.coop&gt;

Mar 13/07/2021 4:25 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 1 archivos adjuntos (7 MB)

08 Solicitud limitación embargo.pdf;

Doctor

CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo singular de EDIFICIO PARQUE NACIONAL PH contra la CAJA COOPERATIVA PETROLERA "COOPETROL"

RADICADO: 2020-00128

ASUNTO: Solicitud limitación de embargo

Respetados doctores,

De manera atenta remito nuevamente memorial del asunto dentro del horario indicado por el despacho judicial.

Sin otro particular, quedamos atentos a cualquier inquietud adicional.

**Edgar Javier García Soto****Coordinador**

Área Jurídica

Tel: 7440707 Ext: 445

Tel. móvil: 318 3471068

Carrera 13 A No. 34 - 72, Piso 3 – Bogotá D.C. – Colombia

www.coopetrol.coop



*En Coopetrol estamos comprometidos con el medio ambiente. Si necesitas imprimir este correo, utiliza papel reciclable* 

\*\*\*AVISO LEGAL: La información contenida en este mensaje y sus anexos tienen carácter confidencial, y está dirigida únicamente al destinatario de la misma y sólo podrá ser usada por éste. Si el lector del mensaje no es el destinatario, se le notifica que cualquier copia o distribución se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por el mismo medio y elimínelo de su sistema. El contenido de este mensaje es exclusivo de su autor y no necesariamente representa la opinión oficial de Coopetrol o de sus Directivos.

Doctor  
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.  
E. S. D.

**REFERENCIA:** Proceso ejecutivo singular de **EDIFICIO PARQUE NACIONAL PH** contra la **CAJA COOPERATIVA PETROLERA "COOPETROL"**

**RADICADO:** 2020-00128

**ASUNTO:** Solicitud limitación de embargo

**EDGAR JAVIER GARCÍA SOTO**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.030.571.554 de Bogotá, D.C., y portador de la T.P. No. 250.565 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado especial de la **CAJA COOPERATIVA PETROLERA COOPETROL**, constituida por documento privado el 24 de enero de 1997, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 27 de enero de 1997 bajo el No. 00001466 del libro I de las entidades sin ánimo de lucro, identificada con el NIT 860.013.743 – 0 y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, vigilada por la Superintendencia de Economía Solidaria, respetuosamente elevo a su Honorable Despacho las siguientes:

## I. PETICIONES

**PRIMERA.-** Se sirva limitar los embargos decretados en el proceso de la referencia de conformidad con el artículo 599 del Código General del Proceso, es decir, garantizar que el valor de los bienes embargados no excedan el doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas.

**SEGUNDA.-** En consecuencia, ordenar el desembargo del inmueble ubicado en la Carrera 13 A # 35-38 Local 104 R.P.H. "Edificio 13-35" con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1839365 ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.,

Lo anterior, teniendo en cuenta las siguientes:

## II. CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** El juzgado de conocimiento profirió mandamiento de pago contra mi poderdante mediante auto de fecha 10 de agosto de 2020, por la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$58.666.528) M/CTE.

**SEGUNDA.-** Adicionalmente, con fecha 12 de noviembre de 2020, el Despacho ordenó la práctica de medidas cautelares embargo y retención de los dineros que se encuentren en cuentas corrientes, de ahorros, CDT'S o a cualquier título de propiedad de la Caja Cooperativa Petrolera Coopetrol; así mismo como el embargo y posterior secuestro del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839365 ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.



**TERCERA.-** El día once (11) de diciembre del 2020 fue notificado el banco Itaú mediante oficio No. 1817 acerca del decreto del embargo y retención de los dineros por cualquier concepto a nombre de la Caja Cooperativa Petrolera Coopetrol por el valor de OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$88.000.000) M/CTE.

**CUARTA.-** El día quince (15) de diciembre del 2020, el Banco Itaú procede a materializar el embargo de los dineros propiedad de Coopetrol, y procede a realizar el la retención y posterior depósito judicial por el valor de OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$88.000.000) M/CTE en el Banco Agrario de Colombia, a ordenes de su honorable despacho.

**QUINTA.-** De acuerdo avalúo de fecha 25 de junio del 2019, realizado por la firma ARAUJO Y SEGOVIA, el valor del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839365 (embargado en el presente proceso y debidamente registrada la medida cautelar en el Certificado de Tradición y Libertad), asciende al valor de DOS MIL CIENTO NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$2.190.859.000) M/CTE.

Es decir, **el valor del inmueble excede más de TREINTA Y CINCO (35) veces el valor de la presunta deuda**, aunado a que a la fecha, existe otra medida cautelar efectiva, como lo es el embargo y retención de los dineros propiedad de Coopetrol que tenía depositados en el Banco Itaú, medida cautelar cuyo excede 1,5 veces el valor de la presunta deuda.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### Límitación del embargo

Conforme el artículo 599 del Código de General del Proceso, el derecho de persecución de los bienes del demandado no es un derecho absoluto del demandante, es decir, no pueden embargarse y secuestrarse bienes de manera indiscriminada:

***“Artículo 599. Embargo y secuestro. Desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado. Cuando se ejecute por obligaciones de una persona fallecida, antes de liquidarse la sucesión, sólo podrán embargarse y secuestrarse bienes del causante. El juez, al decretar los embargos y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes **no podrá exceder del doble del crédito cobrado**, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate de un solo bien o de bienes afectados por hipoteca o prenda\* que garanticen aquel crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad. En el momento de practicar el secuestro el juez deberá de oficio limitarlo en la forma indicada en el inciso anterior... (...).”*** (Negrita y subraya fuera de texto)

Teniendo en cuenta que **el valor del inmueble embargado excede más de TREINTA Y CINCO (35) veces el valor de la presunta deuda**, aunado a que a la fecha, existe otra medida cautelar efectiva, como lo es el embargo y retención de los dineros propiedad de Coopetrol que tenía depositados en el Banco Itaú, medida cautelar cuyo excede 1,5 veces el valor de la presunta deuda, se considera procedente el levantamiento del embargo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839365.

Se hace la solicitud en este momento procesal a efectos de evitar la diligencia de secuestro, y a su turno, descongestionar la justicia con diligencias innecesarias, sin perjuicio de ejercer



el mecanismo procesal pertinente en el evento de que llegue a llevar a cabo la diligencia de secuestro.

#### IV. PRUEBAS

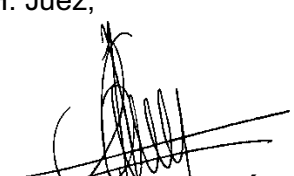
Respecto a las PRUEBAS DOCUMENTALES se hace relación de los documentos que se aportan en copia simple:

- 1 Oficio de embargo recibido por el Banco Itaú, y soporte del depósito judicial constituido producto del embargo y retención de los dineros depositados por Coopetrol en dicha entidad financiera.
- 2 Copia simple del avalúo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839365

#### V. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Secretaría del Despacho Judicial o en la sede de la Caja Cooperativa Petrolera COOPETROL, en la Carrera 13 A 34 - 72, Piso 3 Bogotá D.C., correo electrónico: [ejgarcia@coopetrol.coop](mailto:ejgarcia@coopetrol.coop)

Del H. Juez,



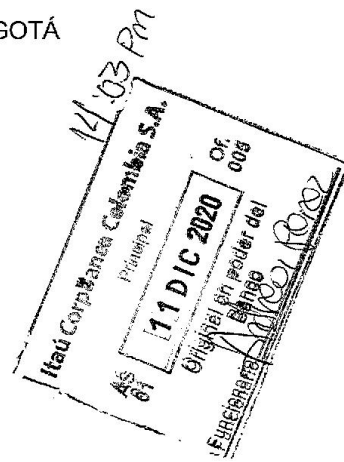
**EDGAR JAVIER GARCÍA SOTO**  
C.C. No. 1.030.571.554 de Bogotá, D.C.  
T.P. No. 250.565 del C. S. de la J.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
Carrera 10ª No. 14-33 Oficina Piso 5º.  
Tel. 2864508 - 3228612420  
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 25 de noviembre de 2020  
OFICIO CIRCULAR No. 1817



SEÑORES  
GERENTES DE BANCOS ITAÚ, BOGOTÁ,  
LA CIUDAD



REF.: PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTÍA No. 11001400300220200012800  
DE EDIFICIO PARQUE NACIONAL P.H. NIT No. 860.021.838-5 contra CAJA  
COOPERATIVA PETROLERA – COOPETROL NIT No. 860.013.743-0

En cumplimiento a lo ordenado en proveído de fecha doce (12) de noviembre de dos mil veinte (2020), me permito oficialarle a fin de informarle que se DECRETO EL EMBARGO y RETENCIÓN de los dineros que por cualquier concepto se encuentren a nombre de la demandada CAJA COOPERATIVA PETROLERA – COOPETROL NIT No. 860.013.743-0, en cuentas de ahorros, corrientes y CDTs, en esas entidades bancarias. Se advierte que para efectos de las respectivas consignaciones el demandante es EDIFICIO PARQUE NACIONAL P.H. NIT No. 860.021.838-5, en el Banco Agrario, cuenta No. 110012041002.

LIMITE DE EMBARGO LA SUMA DE \$88.000.000.00 m/cte.

Sírvase proceder de conformidad con lo normado en los numerales. 4 y 10 del art. 593 del C.G.P. y el art. 1387 del C. Co.

Al contestar favor citar la referencia completa del proceso indicando el número de radicación.

Cualquier tachón o enmendadura anula este documento.

Cordialmente,

CRISTIAN ADELMO HERNÁNDEZ PEDROZA  
SECRETARIO





BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

DETALLE DE ARCHIVO DE CARGA DE DEPOSITOS MASIVOS.

ARCHIVO:

GD2020121508909039370\_12.TXT

FECHA Y HORA DE CARGA: Tue Dec 15 15:59:04 COT 2020

| Consecutivo<br>Oficina | Fecha<br>Elaboracion | Ofic.<br>Origen | Ofic.<br>Destino | Concepto | Nro.<br>Proceso | Cuenta<br>Judicial | Valor<br>Deposito | Tipo Id<br>Demandante | Identificacion<br>Demandante | Demandante                     |
|------------------------|----------------------|-----------------|------------------|----------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 17                     | 20201215             | 30              | 10               | 1        | 0000001817      | 110012041002       | 88,000,000.00     | 3                     | 8600218385                   | NACIONAL PH<br>EDIFICIO PARQUE |

| Tipo Id.<br>Demandado | Identificacion<br>Demandado | Demandado            | Nro. de Proceso         |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------|
| 3                     | 8600137430                  | CAJA COOPERATIVA PET | 11001400300220200012800 |

## Depósitos Judiciales

15/12/2020 03:59:04 PM

| COMPROBANTE DE PAGO       |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Secuencial Archivo        | 1169583                      |
| Archivo                   | GD2020121508909039370_12.TXT |
| Codigo Oficina Origen     | 0000030030                   |
| Tipo Identificación       | NIT Personas Jurídicas       |
| Identificación            | 8909039370                   |
| Consignante               | OMBIA SA BANCO CORPBANCA COL |
| Registros Cargados        | 24                           |
| Fecha de Carga            | 15/12/2020 03:59:04 PM       |
| Estado Archivo            | APROBADA                     |
| No. de Trazabilidad (CUS) | 832151586                    |
| Valor Inicial             | \$556.730.067,00             |
| Costo Transacción         | \$4.629,00                   |
| IVA Transacción           | \$880,00                     |
| Valor total Pago          | \$556.735.576,00             |
| Entidad Financiera        | BANCO ITAU                   |



**Araújo & Segovia**  
LÍDERES INMOBILIARIOS

# Estudio de Avalúo

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| SOLICITANTE       | CAJA COOPERATIVA PETROLERA - COOPETROL |
| PROPIETARIO       | CAJA COOPERATIVA PETROLERA - COOPETROL |
| TIPO DE INMUEBLE  | LOCAL COMERCIAL                        |
| OBJETO DEL AVALÚO | DETERMINAR VALOR COMERCIAL             |
| FECHA DE VISITA   | 26 DE JUNIO DE 2.019                   |
| FECHA VENCIMIENTO | 28 DE JUNIO DE 2020                    |

Bogotá, D. C., 28 de junio de 2.019

Señores  
**CAJA COOPERATIVA PETROLERA**  
Bogotá.

Estimados Señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarle nuestro concepto sobre el valor comercial del Local 104 del Edificio 13-35 Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 13A No. 34 – 72, sector Sagrado Corazón, localidad de Santafé en la ciudad de Bogotá D.C.

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrársela, en nuestro Departamento de Avalúos.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,



**LUIS R. HOYOS GARCÍA**  
Gerente General

## CONTENIDO

|                                        |   |
|----------------------------------------|---|
| 1. INFORMACIÓN BÁSICA.....             | 2 |
| 2. ASPECTOS JURÍDICOS .....            | 2 |
| 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....     | 2 |
| 4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....      | 2 |
| 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....      | 2 |
| 6. METODOLOGÍA VALUATORIA.....         | 2 |
| 7. CONSIDERACIONES GENERALES .....     | 2 |
| 8. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO ..... | 2 |
| 9. AVALÚO COMERCIAL .....              | 2 |
| 10. ANEXO FOTOGRÁFICO .....            | 2 |
| 11. ANEXO PLANIMÉTRICO .....           | 2 |

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 SOLICITANTE : CAJA COOPERATIVA PETROLERA
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE : Local 104 del Edificio 13-35, sujeto al régimen de propiedad horizontal.
- 1.3 TIPO DE AVALÚO : Comercial.
- 1.4 DIRECCIÓN : El edificio está identificado con los números 34 - 72 de la Carrera 13A, según la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C.
- 1.5 LOCALIZACIÓN : El Edificio 13-35, está ubicado en el costado oriental de la Carrera 13A entre las Calles 36 y 34, también cuenta con frente sobre el costado occidental de la Carrera 13 entre las Calles 36 y 34, al oriente de la ciudad de Bogotá D.C.
- 1.6 BARRIO CATASTRAL : Sagrado Corazón (008101).
- 1.7 LOCALIDAD : Santafé (3).
- 1.8 CIUDAD : Bogotá D.C.
- 1.9 DESTINACIÓN ACTUAL : El inmueble actualmente se encuentra desocupado con destinación comercial.
- 1.10 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS : Copia del Certificado de Tradición y Libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839365, impreso el 23 de agosto de 2.017 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Copia de la Escritura Pública No. 5593 con fecha del 19 de diciembre de 2012

## 2.5 CHIP CATASTRAL:

| DESCRIPCIÓN | CÓDIGO CATASTRAL |
|-------------|------------------|
| LOCAL 104   | AAA0232BTLF      |

## 2.6 REGLAMENTO DE

### PROPIEDAD HORIZONTAL :

El "Edificio 13-35." fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No.1039 de fecha 09 de marzo de 2.012, protocolizada en la notaria sexta (6<sup>ta</sup>) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C., reformado posteriormente mediante tres (3) Escritura Públicas:

- Escritura Pública No. 1982 de fecha 27 de abril de 2.012, protocolizada en la notaria sexta (6<sup>ta</sup>) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 3075 de fecha 26 de junio de 2.012, protocolizada en la notaria sexta (6<sup>ta</sup>) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C.
- Escritura Pública No. 5599 de fecha 20 de diciembre de 2.012, protocolizada en la notaria sexta (6<sup>ta</sup>) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C.

## 2.7 OBSERVACIONES JURÍDICAS

: De acuerdo a la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad suministrado, el inmueble no presenta limitaciones y/o gravámenes que afectan a la propiedad.

**Nota:** La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

### 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

#### 3.1 SECTOR CATASTRAL SAGRADO CORAZÓN

El sector catastral Sagrado Corazón (008101) se localiza al oriente de la ciudad de Bogotá, el cual se delimita así:



Fuente: Geoportal SINUPOT

#### 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

|                   |   |                                             |
|-------------------|---|---------------------------------------------|
| POR EL NORTE      | : | Diagonal 40A y Diagonal 40A BIS.            |
| POR EL SUR        | : | Calle 34 (Avenida Teusaquillo).             |
| POR EL ORIENTE    | : | Carrera 7 (Avenida Alberto Lleras Camargo). |
| POR EL OCCIDENTAL | : | Carrera 14 (Avenida Caracas).               |

#### 3.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS

|                  |   |                              |
|------------------|---|------------------------------|
| POR EL NORTE     | : | Sucre.                       |
| POR EL SUR       | : | Samper.                      |
| POR EL ORIENTE   | : | La Magdalena y Teusaquillo.  |
| POR EL OCCIDENTE | : | Parque Nacional y La Merced. |

### **3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

El sector Sagrado Corazón corresponde a una zona de actividad mixta en donde se resalta la presencia de uso residencial en viviendas en NPH y PH, oficinas, comercial y dotacional, los cuales se presentan en todo el sector.

### **3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

De conformidad con el Decreto 394 del 28 de Julio de 2017, y con el plano de estratos predominantes por sector censal, el sector donde se encuentra el Edificio 13-35, se encuentra clasificado dentro del estrato tres (3), aplicable únicamente para aquellos predios con destinación residencial.

### **3.6 VÍAS DE ACCESO**

El sector por su ubicación en una zona céntrica y de gran reconocimiento por los ciudadanos, cuenta con acceso a través de vías del sistema vial arterial de la ciudad, las cuales proporcionan un adecuado desplazamiento desde el sector a cualquier zona del área metropolitana de la ciudad de Bogotá D.C., entre las cuales se encuentran:

- Calle 34 (Avenida Teusaquillo).
- Carrera 7 (Avenida Alberto Lleras Camargo).
- Carrera 14 (Avenida Caracas).
- Diagonal 40A.

El inmueble en estudio tiene frente sobre la Carrera 13 y la Carrera 13A, vías locales del sector, ambas vías presentan un buen estado de conservación y mantenimiento.

### **3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA**

El sector cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

El servicio de transporte público es bueno, por la amplia cobertura y conexión con otros puntos de la ciudad por medio de taxis y un número importante de rutas del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, el cual circula por la las vías principales del sector Carrera 13, Calle 34 (Avenida Teusaquillo),

Diagonal 40A. Además de la troncal de la Caracas del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio sobre la Carrera 14 (Avenida Caracas).

### 3.8 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra reglamentada actualmente mediante el Decreto Distrital 619 de 2000 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 492 de 2.007, por el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 91, Sagrado Corazón, modificada por la Resolución 0249 de 2009, el Decreto Distrital 093 de 2017, el Decreto Distrital 486 de 2017, el Decreto Distrital 791 de 2017 y el Decreto Distrital 110 de 2018; la UPZ está ubicada en la localidad de Santafé, el cual establece la siguiente normatividad para el Edificio en donde se encuentra el inmueble objeto de valuación:

| SECTOR | USO PRINCIPAL                                       | TRATAMIENTO  | MODALIDAD                                            |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|
| 3      | Servicios Urbanos Básicos y Servicios Empresariales | Conservación | Sector de interés cultural con desarrollo individual |

Por tratarse de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se documentan los ítems correspondientes a la volumetría y aprovechamiento urbanístico, en términos de índices de construcción, índices de ocupación, aislamientos y otros.

### 3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente dentro de la Localidad de Santafé se presenta una moderada actividad edificadora de vivienda multifamiliar.

### 3.10 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora, al mercado inmobiliario del sector, la actividad edificadora en sectores cercanos y la destinación económica actual, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio en estudio son buenas y favorables en el mediano y largo plazo.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 4.1 TERRENO (Mayor Extensión)



Fuente: Geoportal Mapas Bogotá

El lote de terreno sobre el cual se levanta el Edificio 13-35 P.H. es de disposición medianera, con topografía plana y forma geométrica irregular.

### 4.2 CONSTRUCCIÓN

El Edificio 13-35, corresponde a un proyecto de oficinas y consultorios en propiedad horizontal sobre corredor comercial, desarrollado en (11) pisos de altura en donde se cuenta con 86 oficinas en total, 17 locales comerciales distribuidos en 10 pisos de oficinas, 17 locales y sótano. El edificio cuenta con red contra incendios, 5 ascensores de última tecnología con capacidad para 15 personas cada uno y un ascensor para visitantes con capacidad para 8 personas, auditorio con capacidad para 72 personas, 3 salas de juntas con capacidad para 24 y 10 personas.

El edificio presenta la siguiente descripción de sus acabados:

| ELEMENTOS GENERALES DEL EDIFICIO |                                                                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemento Constructivo.           | Materiales                                                                                    |
| Estructura                       | Pórticos en concreto.                                                                         |
| Cimentación                      | Zapatas en concreto.                                                                          |
| Fachada                          | Flotante de vidrio templado.                                                                  |
| Entrepisos                       | Placa en concreto.                                                                            |
| Cielo raso                       | Pañete con estuco, pintura y dry-wall.                                                        |
| Cubierta                         | Placa de concreto impermeabilizada.                                                           |
| Carpintería metálica             | Marcos de ventanas en aluminio y puertas metálicas.                                           |
| Pisos                            | Tableta de cerámica, madera laminada en algunas oficinas y concreto afinado para los garajes. |
| Paredes                          | Pañete con estuco y pintura.                                                                  |
| Iluminación                      | Lámparas con bombillas halógenas y balas led.                                                 |
| Conservación                     | El edificio presenta muy buen estado de conservación y mantenimiento.                         |
| Edad                             | Siete (7) años aproximadamente.                                                               |

#### 4.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL DEL EDIFICIO EN PH

El Edificio 13-35 Propiedad Horizontal, actualmente dispone de los siguientes servicios e infraestructura, de acuerdo con la información suministrada y verificada al momento de la inspección al inmueble:

- Portería con vigilancia 24 horas.
- Citofonía.
- 5 ascensores.
- Red contra incendios.
- Auditorio con capacidad para 72 personas.
- 3 salas de juntas.
- Cuarto de cámaras de vigilancia.
- Cafetería.
- Gimnasio.
- Parqueaderos.
- Terraza.

## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 5.1. LOCAL No.104

Se trata de un local ubicado en el primer piso del Edificio 13-35 P.H. según la Escritura Pública No. 5593 con fecha del 19 de diciembre de 2012 protocolizada en la notaria sexta (6<sup>ta</sup>) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C., con disposición exterior, buena iluminación y ventilación natural.

#### 5.1.1 DEPENDENCIAS

El local No.104 cuenta con un nivel con la siguiente distribución interior:

-Acceso, estar, recepción, área de oficinas modulares, para atención al usuario, 8 oficinas modulares (cajas), sala de espera, depósito, oficina principal con baño privado, 2 oficinas, cocineta, área de lockers, baño de mujeres, baño de hombres, cuarto de aseo, cuarto de aire acondicionado, cuarto de data center, cuarto de archivo y hall de circulación.

#### 5.1.2 ACABADOS INTERIORES

Los materiales y acabados del local se describen a continuación:

| Elem. Const.                 | Materiales                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pisos</b>                 | Tableta de cerámica de 60 x 60 y madera laminada en una de las oficinas y en la oficina principal.                                                                                                                                  |
| <b>Muros</b>                 | Flotante de vidrio templado y muros pañetados con estuco y pintura.                                                                                                                                                                 |
| <b>Cielo raso</b>            | Dry-wall.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Carpintería en madera</b> | Marcos y puertas internas.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ventanas</b>              | Marcos en aluminio anodizado con vidrio plano.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Baños</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aparatos sanitarios línea moderna.</li> <li>- Pisos y muros con enchape en cerámica.</li> <li>- Mesones en mármol, muebles inferiores en madera.</li> <li>- Techos en dry-wall.</li> </ul> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cocina</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Mesón en granito con lavaplatos en acero inoxidable.</li> <li>-Pisos y muros en enchape cerámico.</li> <li>-Techo pañetado estucado y pintado con vinilo.</li> <li>-Muebles inferior y superior en madera.</li> <li>-Estufa eléctrica.</li> </ul> |
| <b>Estado de Conservación</b> | El inmueble en general presenta un muy buen estado de conservación y mantenimiento.                                                                                                                                                                                                       |

### 5.1.3 SERVICIOS PÚBLICOS

El local 104 tiene una (1) acometida domiciliaria de acueducto y alcantarillado y una (1) acometida de energía eléctrica.

### 5.1.5 CUADRO DE ÁREAS

| DESCRIPCIÓN      | ÁREA CONSTRUIDA<br>(m <sup>2</sup> ) | ÁREA PRIVADA<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>LOCAL 104</b> | 303,99                               | 290,18                            |

**FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1839365, impreso el 23 de agosto de 2.017 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y escritura publica suministrada.

**Nota:** De acuerdo con las disposiciones y normatividad vigente sobre la elaboración de avalúos comerciales definidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente en su artículo 18° establece: ***“Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad”***

## 6. METODOLOGÍA VALUATORIA

Para determinar el valor comercial del inmueble objeto de avalúo y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método valuatorio:

## 6.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se 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 ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales, oferta de inmuebles algo similares (locales) en la zona de influencia inmediata; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, área privada, reglamentación urbanística, destinación económica, etc.

## 6.4 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Las metodologías y parámetros técnicos anteriormente expuestos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

### MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Para la determinación del valor comercial del inmueble se procedió a la búsqueda de ofertas de predios de similares características (locales) en la zona de estudio. De dicho estudio de mercado se encontraron ocho (8) ofertas de locales dentro del sector, de las cuales, tres(3) se analizaron y depuraron por ubicación, piso de localización, estado de conservación, características del edificio, área privada y edad. Con dichos datos de mercado (ver anexo) se procedió a realizar el procesamiento estadístico, con el cual se obtuvo un promedio de \$ 8.358.533 coeficiente de variación de 3,84%, desviación estándar de \$320.933, límite superior e inferior de \$ 8.679.466 y \$8.037.600, respectivamente:

| No. Oferta | Tipo de Inmueble | Dirección                                          | Valor Pedido Venta | % Neg | Valor Capitalizado Venta | Área Privada (m²) | Edificio | Piso | Tamaño (Patio) (m²) | No. Garajes | No. Dep. | Vlr Dep.      | Vlr Terreno, loteo, construido | Vlr m² Venta     | Vlr m² Integral Venta | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fuente                                                      | Página Web                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------|----------------------------------------------------|--------------------|-------|--------------------------|-------------------|----------|------|---------------------|-------------|----------|---------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | LOCAL            | KR 7 # 34                                          | \$ 1.800.000.000   | 8%    | \$ 1.456.000.000         | 135,00            | 5 a 10   | 1    | 0,00                | 1           |          | \$ 40.000.000 | \$ 0                           | \$ 10.488.888,89 | \$ 10.705.195,19      | Local comercial con muy buena vista sobre la Carrera 13, aplica para diferentes servicios. Cuenta con 135m2 mas 105 m2 de mezzanine. Ubicado muy cerca la cr 7 y av. Caracas. Edificio corporativo, en la zona encantada: hoteles, supermercados, bancos, restaurantes, servicios en general y acceso a transporte público. Cuenta con disposición exterior en estrato 3, barrio Sagrado Corazón.                                                                                                                                           | 001-558959<br>322-436306 Ana Cardenas                       | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/10312-4747694">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/10312-4747694</a> |
| 2          | LOCAL            | KR 7 # 36                                          | \$ 2.350.000.000   | 5%    | \$ 2.252.500.000         | 205,00            | 10 a 20  | 1    | 160,00              | 1           |          | \$ 40.000.000 | \$ 408.494.153                 | \$ 8.531.128,40  | \$ 10.881.818,18      | Local comercial, área 269 m2, espacio abierto, 3 baños, cocina, 1 parqueadero. Ubicado sobre carrera 7 cerca al parque nacional. Cuenta con disposición exterior en estrato 3, el local es el No. 01 y tiene pisos en cerámica. Barrio Sagrado Corazón. Dos pisos 208 m2 en el piso 1 y 160 m2 en mezzanine, el mezzanine privado. \$15.500.000 mas su local corporativo.                                                                                                                                                                   | 322-3072639 Plac Munillo                                    | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/551-47215205">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/551-47215205</a>   |
| 3          | LOCAL            | KR 7 # 34                                          | \$ 1.523.000.000   | 10%   | \$ 1.370.700.000         | 133,00            | 0 a 5    | 1    | 0,00                | 1           |          | \$ 40.000.000 | \$ 0                           | \$ 10.065.363,16 | \$ 10.368.015,04      | Local en el centro internacional. 133m2 construidos y mezzanine de 106m2. Cuant con 2 baños, cocina, archivo, cuarto de rack, cuarto para el aire acondicionado, cuarto de aseo y garaje. Edificio de 5 años de construido. Parqueadero público para los visitantes. Cerca a vías principales y transporte público.                                                                                                                                                                                                                         | 310-2357291 Antonio Villanueva                              | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/556-47220083">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/556-47220083</a>   |
| 4          | LOCAL            | KR 7 # 36                                          | \$ 1.430.000.000   | 3%    | \$ 1.358.800.000         | 140,00            | 0 a 5    | 1    | 100,00              | -           |          | \$ 0          | \$ 238.647.959                 | \$ 7.980.235,29  | \$ 9.700.000,00       | Local comercial ubicado sobre la carrera 7, cerca al parque nacional y el edificio principal del banco de Bogotá, tiene mezzanine y cuarto con patio privado, el edificio cuenta con 15 pisos. Cuenta con disposición exterior y dos niveles.                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 001-7434655<br>322-3488253 Proyectos Bienes v Servicios SAS | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/559-47249880">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/559-47249880</a>   |
| 5          | LOCAL            | KR 13A # 35-38<br>KR 13A # 34-72<br>MISMO EDIFICIO | \$ 1.525.000.000   | 5%    | \$ 1.448.750.000         | 132,78            | 5 a 10   | 1    | 106,22              | 1           |          | \$ 40.000.000 | \$ 272.653.010                 | \$ 8.556.295,90  | \$ 10.810.855,26      | Local de 132,78 m2 equien mas mezzanine de 106,22, ubicado sobre la carrera 13A con calle 35, dentro de un complejo empresarial. El edificio consta de 10 pisos de oficinas, es el desarrollo mas importante de la zona de renovación urbana del centro internacional. Cuenta con disposición exterior en estrato 3, barrio Sagrado Corazón.                                                                                                                                                                                                | Pedro Vaca                                                  | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1818">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1818</a>           |
| 6          | LOCAL            | KR 13A # 35-38<br>KR 13A # 34-72<br>MISMO EDIFICIO | \$ 1.200.000.000   | 8%    | \$ 1.092.000.000         | 94,15             | 5 a 10   | 1    | 41,74               | -           |          | \$ 0          | \$ 184.480.739                 | \$ 9.851.365,69  | \$ 11.588.512,01      | Local 116. Local rentado, ubicado sobre la carrera 13 con calle 35, dentro de un complejo empresarial. Área local 94,15 m2, área terraza propiedad común y uso exclusivo 41,74 m2, seletor hacia la Carrera 13 con terraza. Plantan al local 108 sobre la Carrera 13A de 143 m2 en \$ 8.600.000 hacia la Carrera 13A con terraza de 16 m2.                                                                                                                                                                                                  | 310-7963445<br>322-3488253 Miguel Jose Lopez                | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1706">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1706</a>           |
| 7          | LOCAL            | KR 13A # 35-38<br>KR 13A # 34-72<br>MISMO EDIFICIO | \$ 1.382.535.000   | 10%   | \$ 1.250.281.500         | 121,09            | 5 a 10   | 1    | 0,00                | -           |          | \$ 0          | \$ 0                           | \$ 10.350.000,00 | \$ 10.350.000,00      | Local de 121,09 m2 ubicado sobre plaza de la carrera 13 con calle 35, dentro de un complejo empresarial donde operan al rededor de 2.089 personas permanentes y aproximadamente 350 personas visitantes. El edificio consta de 10 pisos de oficinas, en zona de renovación urbana del centro internacional. Batena de baños y cocina. Cuenta con disposición ordena pasillo de viento a occidente de la Carrera 13 a la Carrera 13A, anteriormente correspondía al Banco de Bogotá y se divido en dos locales altos para venderlo. Interior | 310-7963445<br>322-3488253 Miguel Jose Lopez                | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1888">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1888</a>           |
| 8          | LOCAL            | KR 13A # 35-38<br>KR 13A # 34-72<br>MISMO EDIFICIO | \$ 1.702.445.000   | 10%   | \$ 1.604.208.500         | 155,43            | 5 a 10   | 1    | 0,00                | -           |          | \$ 0          | \$ 0                           | \$ 10.321.043,06 | \$ 10.321.043,06      | Local de 155,43 m2 ubicado sobre plaza de la carrera 13 con calle 35, dentro de un complejo empresarial. El edificio consta de 10 pisos de oficinas, en zona de renovación urbana del centro internacional. anteriormente correspondía al Banco de Bogotá y se divido en dos locales altos para venderlo. Interior                                                                                                                                                                                                                          | 310-7963445<br>322-3488253 Miguel Jose Lopez                | <a href="https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1887">https://www.metroquadrado.com/venta/venta-local-comercial-bogota-sagrado-corazon/703-1887</a>           |

| Ofertas                  | Vlr m² Área Privada Venta |
|--------------------------|---------------------------|
| 2                        | \$ 8.531.128              |
| 4                        | \$ 7.988.235              |
| 5                        | \$ 8.556.236              |
| <b>PROMEDIO</b>          | <b>\$ 8.358.533</b>       |
| <b>DESV ESTÁNDAR</b>     | <b>\$ 320.933</b>         |
| <b>COEF DE VARIACIÓN</b> | <b>3,84%</b>              |
| <b>LIMITE INFERIOR</b>   | <b>\$ 8.037.600</b>       |
| <b>LIMITE SUPERIOR</b>   | <b>\$ 8.679.466</b>       |
| <b>VALOR ADOPTADO</b>    | <b>\$ 8.700.000</b>       |

Las demás ofertas de locales no se consideran comparables debido a que presentan mejores condiciones de ubicación y área inferior.

Por otro lado, se realizó un estudio de mercado de oficinas encontrando cinco (5) ofertas las cuales cuatro (4) se consideran comparables y presentan un promedio por m2 de área privada de \$6.364.310 con coeficiente de variación de 2,30% una desviación de \$146.435.



| Tipo de Inmueble | Dirección                                                                         | Valor Predio Usos | % Neg | Valor Separato Venta | Área Privada (m²) | Edif. Estable | No. Garaje | Vr Garaje     | Vr Dep. | Vr m² Venta  | Vr m² Integral Venta | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nombre Fuente             | Teléfono Fuente            | Código Internet                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|----------------------|-------------------|---------------|------------|---------------|---------|--------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oficina          | Calle 26 A No. 13-97, Bulevar Tequendama Torre de Oficinas, Centro Internacional. | \$ 280.000.000    | 5%    | \$ 267.000.000       | 40,00             | 15            | 0,0        | \$ 0          | \$ 0    | \$ 6.175.000 | \$ 6.175.000,00      | Magnífica oficina de 40m² ubicada en pleno corazón de Bogotá, Centro Internacional, sector estratégico, comercial y de alta valorización y desarrollo. Cuenta con amplios espacios y modernos acabados, 2 espacios y 2 baños.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Cite Gestión Inmobiliaria | 350 6533719<br>320 4631032 | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-4551676.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-4551676.aspx</a> |
| Oficina          | Calle 26 A No. 13-97, Bulevar Tequendama Torre de Oficinas, Centro Internacional. | \$ 580.000.000    | 4%    | \$ 537.600.000       | 80,00             | 15            | 1,0        | \$ 30.000.000 | \$ 0    | \$ 6.345.000 | \$ 6.720.000,00      | Oficina amplia en excelente estado buena vista muy iluminada con división.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | DEMCA                     | (01) 4445433               | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-3641670.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-3641670.aspx</a> |
| Oficina          | Carrera 13 A No. 34-72 Edif. RCN                                                  | \$ 469.000.000    | 2%    | \$ 459.620.000       | 67,00             | 3             | 1,0        | \$ 30.000.000 | \$ 0    | \$ 6.412.239 | \$ 6.660.000,00      | Oficina 206. Cuenta con un parqueadero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Angela Fernandez          | 316 3656701                |                                                                                                                                                                                                     |
| Oficina          | Calle 26 A No. 13-97, Bulevar Tequendama Torre de Oficinas, Centro Internacional. | \$ 290.000.000    | 10%   | \$ 261.000.000       | 40,00             | 15            | 0,0        | \$ 0          | \$ 0    | \$ 6.525.000 | \$ 6.525.000,00      | Oficina de 40 mts, dos baños privados, cocina, piso en madera, cloreto y vista exterior al norte, cuenta con cuatro aconcheros inteligentes, acceso biométrico, vigilancia 24 hrs, circuito cerrado, salón de conferencia, gym, sauna y parqueadero de visitantes (la oficina no tiene parqueadero), ubicado en el Centro Internacional, al frente del Ministerio de Comercio y el proyecto Afino, cuenta con excelentes vías de acceso, av el Dorado, troncal de la Caracas y carreras Tercera y séptima. | Juan Carlos               | 301 4113070                | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-4551029.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-4551029.aspx</a> |
| Oficina          | Calle 26 A No. 13-97, Bulevar Tequendama Torre de Oficinas, Centro Internacional. | \$ 361.000.000    | 10%   | \$ 324.900.000       | 40,00             | 15            | 1,0        | \$ 30.000.000 | \$ 0    | \$ 7.372.500 | \$ 8.122.500,00      | Oficina en venta, ubicada en el Centro Internacional, por la calle 26 con 13, cuenta con dos ambientes separados, baño en hall de entrada, tiene 2 baños privados, 2 depósitos muy amplios, cocina con estufa eléctrica, tiene garaje cubierto, cuenta con vista exterior.                                                                                                                                                                                                                                 | Reinobien S.A.S.          | 310 871448<br>318 7547594  | <a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-450819.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/bogota/centro-internacional-det-450819.aspx</a>   |

| No. Oferta                 | Vr m² Área Privada Venta |
|----------------------------|--------------------------|
| 1                          | \$ 6.175.000             |
| 2                          | \$ 6.345.000             |
| 3                          | \$ 6.412.239             |
| 4                          | \$ 6.525.000             |
| <b>PROMEDIO</b>            | <b>\$ 6.364.310</b>      |
| <b>DESVIACION ESTANDAR</b> | <b>\$ 146.435</b>        |
| <b>COEFICIENTE DE</b>      | <b>2,30%</b>             |
| <b>LIMITE INFERIOR</b>     | <b>\$ 6.217.875</b>      |
| <b>LIMITE SUPERIOR</b>     | <b>\$ 6.510.745</b>      |
| <b>VALOR ADOPTADO</b>      | <b>\$ 6.400.000</b>      |

Ahora bien, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de avalúo cuenta con un área considerable, y dado que dentro del análisis de mercado realizado no se encontraron ofertas estrictamente comparables respecto a su área y teniendo en cuenta las características físicas y de ubicación del local, se procedió a realizar un ejercicio donde se subdivide en dos el inmueble, donde a la parte con acceso directo sobre el hall de circulación se le asigna el valor de mercado de local y a la parte interior a valor de oficina:

| DESCRIPCION              | AREA M2 | VALOR M2        | SUBTOTAL               |
|--------------------------|---------|-----------------|------------------------|
| AREA LOCAL               | 145,09  | \$ 8.700.000,00 | \$ 1.262.283.000,00    |
| AREA OFICINA             | 145,09  | \$ 6.400.000,00 | \$ 928.576.000,00      |
|                          | 290,18  | <b>TOTAL</b>    | \$ 2.190.859.000,00    |
| <b>VALOR M2 ADOPTADO</b> |         |                 | <b>\$ 7.550.000,00</b> |

Teniendo en cuenta lo anterior se le asigna un valor al área propuesta para local de \$8.700.000 por m2 y para el área de oficina de \$6.400.000, obteniendo así, un valor promedio sobre la totalidad del área del inmueble objeto de avalúo de \$7.550.000 por m2.

## 7. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor del inmueble se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La localización del sector Sagrado Corazón, al oriente de la ciudad de Bogotá, sector tradicional de estrato socioeconómico medio, caracterizado por ser unazona con usos mixtos (residencial, comercial, dotacional, servicios).
- Las buenas condiciones de acceso al sector, en razón a que cuenta con importantes avenidas de la red vial principal de la Ciudad como son Calle 34 (Avenida Teusaquillo), Carrera 7 (Avenida Alberto Lleras Camargo), Carrera 14 (Avenida Caracas), Diagonal 40A, las cuales tienen un alto tráfico vehicular y se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y mantenimiento.
- La completa infraestructura urbana, con presencia de zonas verdes y parques locales, andenes, luminarias, dotación de la totalidad de los servicios públicos; la cual es adecuada para las diferentes actividades que allí se desarrollan.
- Las características físicas del terreno el cual corresponde a un predio de disposición medianera, extensa cabida superficial, forma geométrica irregular, topografía y relación frente fondo, las cuales son acordes a los demás predios del sector.
- Las buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas del edificio que corresponden a un proyecto de oficinas y consultorios en propiedad horizontal sobre corredor comercial con una edad de siete (7) años aproximadamente, el cual dispone de una muy buena dotación comunal.

- Las características del local 104 como área privada, disposición interior, distribución de sus dependencias, buenas especificaciones constructivas, muy buen estado de conservación y mantenimiento.
- La incierta comercialización que pueda tener el inmueble debido a la considerable área privada que presenta, y por la relación frente fondo de 1:2 aproximadamente.
- De la investigación económica de inmuebles (oferta y demanda) de características similares al avaluado en el sector y en zonas similares, se pudo establecer que la oferta de este tipo de propiedades es media.
- El valor asignado, corresponde al valor comercial, entendiendo por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.
- El valor comercial asignado al inmueble corresponde a las características actuales y no se prevén sucesos futuros que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona y su valor.



## 8. AVALÚO COMERCIAL

LOCAL 104  
EDIFICIO 13-35  
CARRERA 13A No.34 - 72  
SECTOR CATASTRAL SAGRADO CORAZÓN  
LOCALIDAD DE SANTAFÉ, BOGOTÁ D.C.

| DESCRIPCIÓN                   | ÁREA PRIVADA | V/R UNITARIO m <sup>2</sup> | SUBTOTAL                |
|-------------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------|
| LOCAL 104                     | 290,18       | \$ 7.550.000                | \$ 2.190.859.000        |
| <b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b> |              |                             | <b>\$ 2.190.859.000</b> |

**SON: DOS MIL CIENTO NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILPESOS MONEDA LEGAL.**

**NOTA 1** : De acuerdo a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998 y 422/2000, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente valor comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario del sector.

Atentamente,

  
**LUIS R. HOYOS GARCÍA**  
Registro No.019 R.A.A

  
**WILSON SUÁREZ MERCHÁN**  
R.A.A. No. AVAL - 79382241  
R.N.A. No. 904 FEDELONJAS

Bogotá D.C., 28 de Junio de 2.019

## 9. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

**Araujo y Segovia S.A.**, de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están evaluando.
- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.
- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con RNA No. 019 y RAA # AVAL-890157 –R.N.A. y Wilson Suarez Merchan, R.A.A. No. AVAL – 79382241. Visita técnica: Brandon Nicolas Santana.

## 10. POLÍTICAS DEL AVALÚO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

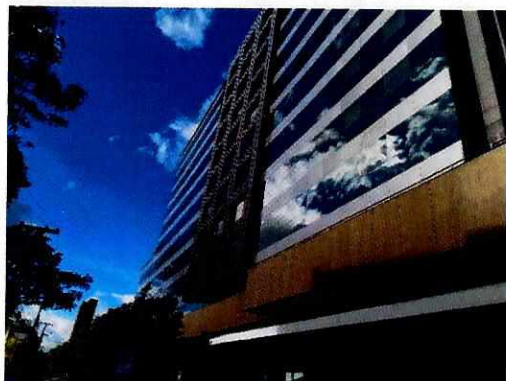
Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

## 11. ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA EDIFICIO 13-35.



ACCESO AL LOCAL 104 POR  
CARRERA 13.



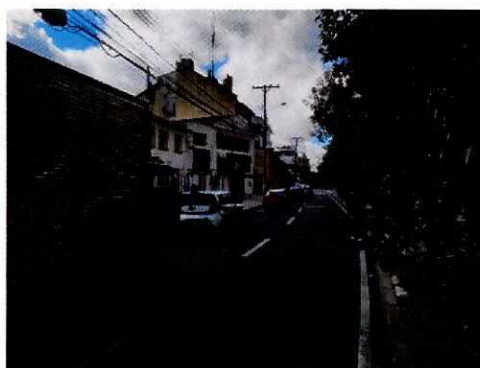
FACHADA LOCAL 104.



FACHADA LOCAL 104.



**ENTORNO.**



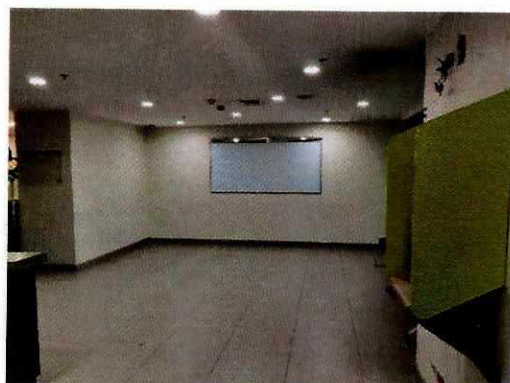
**ENTORNO.**



**NOMENCLATURA LOCAL 104.**



**RECEPCIÓN.**



**ESTAR.**



**VISTA GENERAL.**



**OFICINAS MODULARES.**



**OFICINAS MODULARES.**



**CAJAS.**



**SALA DE ESPERA.**



**DEPOSITO.**



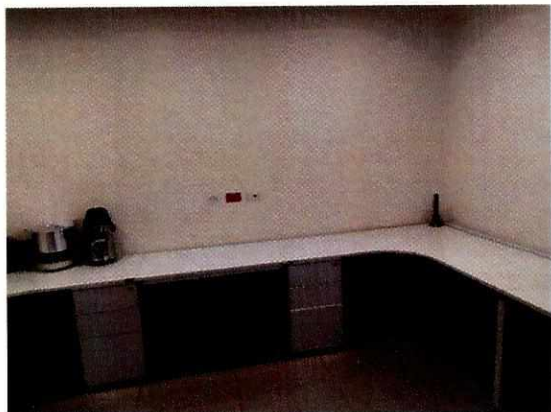
**OFICINA PRINCIPAL.**



**BAÑO PRIVADO.**



**OFICINA.**



**ÁREA DE OFICINAS.**



**COCINA.**



**ÁREA DE LOCKERS.**



**BAÑO DE HOMBRES.**



**BAÑO DE HOMBRES.**



**BAÑO DE MUJERES.**



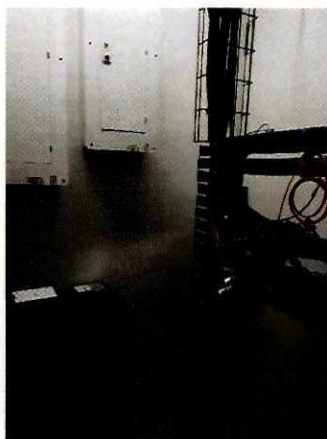
**BAÑO DE MUJERES.**



**CUARTO DE ASEO.**



**CUARTO DE AIRE ACONDICIONADO.**



**CUARTO DE DATACENTER.**



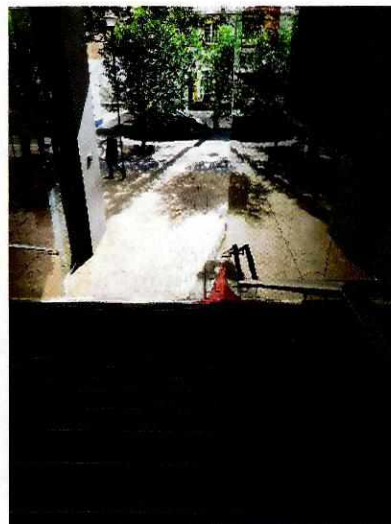
**CUARTO DE ARCHIVO.**



**ASCENSORES.**



**ZONAS COMUNES.**



**ZONAS COMUNES.**



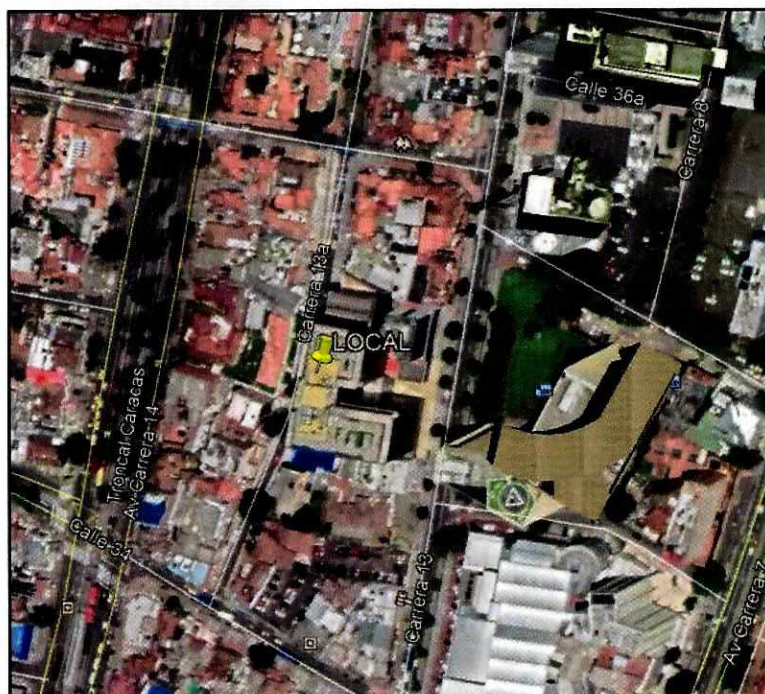
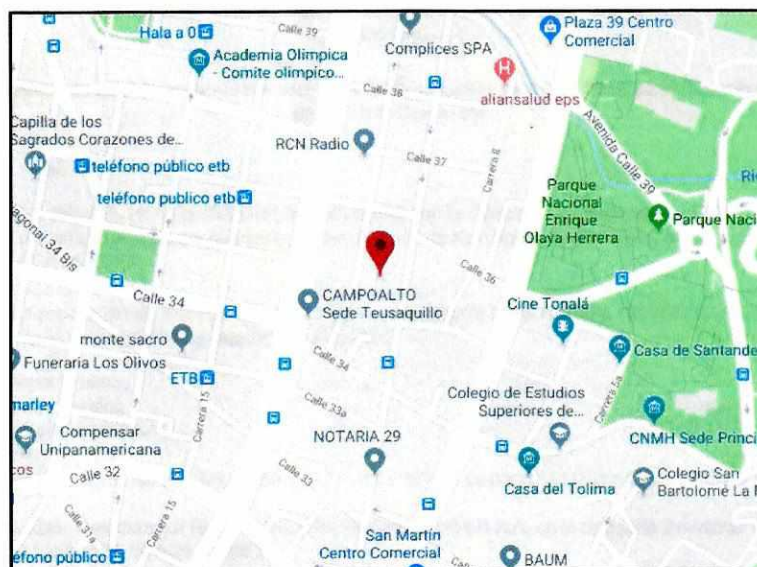
**Araujo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



## 12. ANEXO PLANIMÉTRICO

### UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA ZONA





PIN de Validación: ae1a0a9c



**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) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-890157**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

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 vigente hasta el 30 de Abril de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 08 de Enero de 2021.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021.

**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**

Régimen de Transición Art 6 Literal A parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR

Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONCASA PISO 2

Teléfono: 3157337270

Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

**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) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.**

**El(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una

Página 1 de 2



**Araujo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: ae1a0a9c



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



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**

**ae1a0a9c**

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 y uno (31) días del mes de Mayo del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 2 de 2