



QR validez del avalúo



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



AVALUO: LRIND_860058389

Fecha del avalúo	27/06/2024	Fecha de visita	25/06/2024
Dirigido a	Infercal SAS		
Dirección	KR 13 97 76 OF 201		
Barrio	CHICO NORTE		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CAMICAL S.A.S./ MACAMIX S.A.S./ MYRMAR S.A.S.		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 27/06/2024

Señor(es):

Infercal SAS

Avalúo solicitado por: Infercal SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CAMICAL S.A.S./ MACAMIX S.A.S./ MYRMAR S.A.S.** ubicado en la KR 13 97 76 OF 201 CHICO NORTE, de la ciudad de Bogotá D.C..

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,087,688,216 pesos m/cte (Mil ochenta y siete millones seiscientos ochenta y ocho mil doscientos dieciséis).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	OF 201	96.48	M2	\$11,273,717.00	100.00%	\$1,087,688,216.16
TOTALES					100%	\$1,087,688,216

Valor en letras
Mil ochenta y siete millones seiscientos ochenta y ocho mil doscientos dieciséis Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	9,565,666	Valor del avalúo en UVR	3,023,561.68
Proporcional	0	1,087,688,216	Valor asegurable	1,087,688,216
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	<p>General: Oficina 201 y garajes 73 Y 74 ubicada en la KR 13 97 76. Inmueble ubicado en: Al inmueble se llega así: Cuenta con servicios públicos, contadores instalados y funcionales.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p>			

GENERAL					
Código	LRIND_860058389	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Infercal SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	860058389	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	Infercal SAS				
Tipo identificación	NIT.	Documento	860058389	Teléfono	3104766346
Email	infercal@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CAMICAL S.A.S./ MACAMIX S.A.S./ MYRMAR S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9004968521/9 004966106/ 9005012484	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 13 97 76 OF 201				
Conjunto	EDIFICIO ASTAF-PH				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	CHICO NORTE	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Oficina	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Oficina 201 y garajes 73 Y 74 ubicada en la KR 13 97 76. Inmueble ubicado en: Al inmueble se llega así: Cuenta con servicios públicos, contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																				
Uso actual	Comercial oficina	Piso inmueble	2																	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>102.53</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>96.48</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	102.53	AREA PRIVADA	M2	96.48	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>M2 PESOS</td><td>96.48 \$ 655.115.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	96.48 \$ 655.115.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	102.53																		
AREA PRIVADA	M2	96.48																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2024	M2 PESOS	96.48 \$ 655.115.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>96.48</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	96.48	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>96.48</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	96.48			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	96.48																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	96.48																		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas																			
Actualidad edificadora	Se ven construcciones nuevas cerca.																			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.																			
Reglamentación urbanística:	Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 846 del 17-04-2012 NOTARIA 77 de BOGOTÁ D.C. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021.																			

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4767	EscrituraDePropiedad	30/10/2012	47	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1848077	11/04/2024	AAA0231OMZ M	4.15		OF 201

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 846 de fecha 17-04-2012 en NOTARIA 77 de BOGOTA D.C. OFICINA 201 con area de 96.48 M2 DE AREA PRIVADA con coeficiente de 4.15 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
73-74	Común uso exclusivo			Mt2	Doble	Paralelo	Si		2

Observación

Garajes en buen estado ubicado en el segundo semisótano.

URBANO: X ----- RURAL: -----
NOMBRE O DIRECCIÓN: OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES NÚMEROS SETENTA Y TRES (73) Y SETENTA Y CUATRO (74), EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO ASTAF – PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON LOS NÚMEROS NOVENTA Y SIETE – SETENTA Y SEIS (97-76) DE LA CARRERA TRECE (13) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	846		Fecha escritura	17/04/2012	
Notaria escritura	77		Ciudad escritura	Bogotá D.C.	
Valor administración	\$1.575.900	Total unidades	25	Terraza comunal	Si
Ubicación	Exterior	# Pisos edificio	5	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	Si	#Ascensores	2
#Sotanos	2				
Observación	<p>Escritura: 846, Fecha escritura: 17/04/2012, Notaría escritura: 77, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$1.575.900, Total unidades: 25, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2, 2 salones de juntas comunales.</p> <p>El edificio cuenta con Planta de suplencia total, Control de acceso peatonal-vehicular y circuito cerrado de televisión, Cuarto de monitoreo y control de seguridad, Vigilancia privada 24 horas, Sala de Juntas completamente dotada para más de 25 personas, terraza, comedores para empleados</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada		Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura con una vetustez de 12 años aproximadamente. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.				

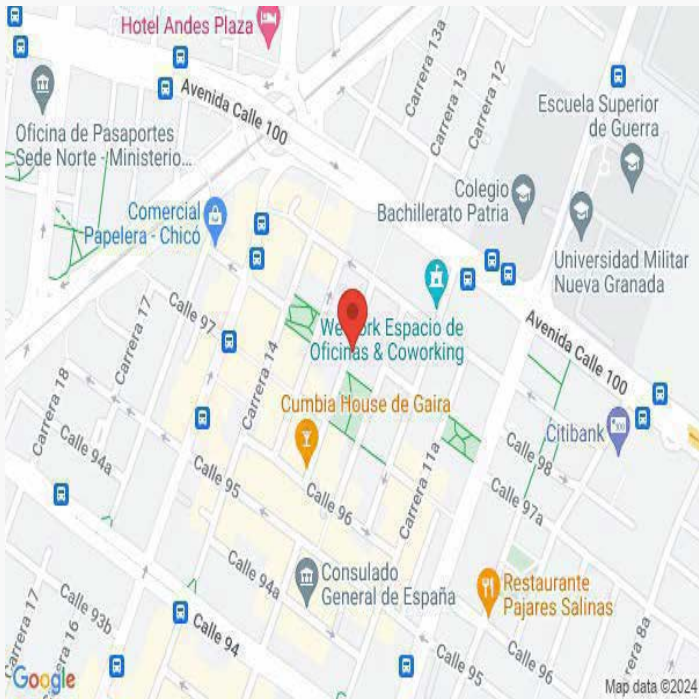
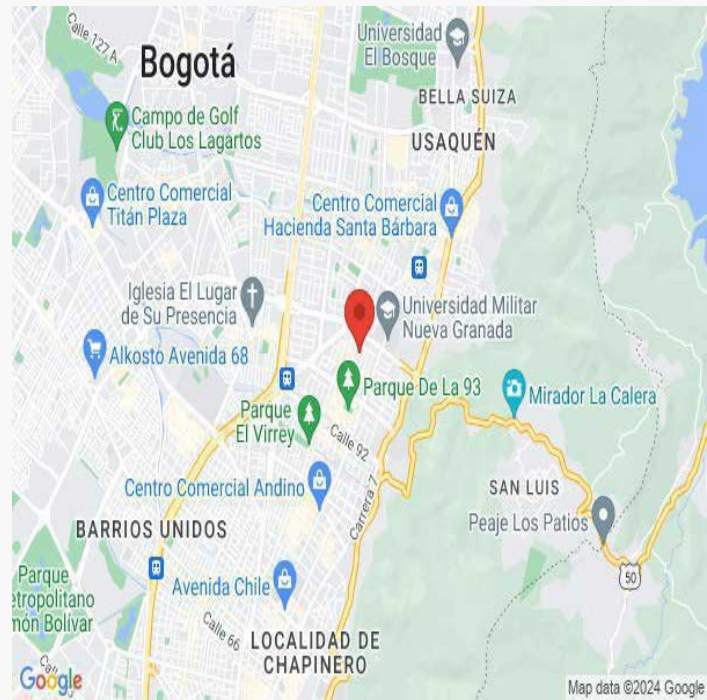
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0

Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	1	Ventilación		Iluminación	
Observación	Oficina. Consta de: , Oficina: 1 Se trata de una oficina, con ubicación exterior, un solo ambiente, la cual está con divisiones, en vidrio aluminio. Cuenta con dos oficinas privadas, un salón de trabajo múltiple, zona de trabajo y archivo, cuenta con cocina empotrada en closet y estar o sala de recepción.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal		Sencillo		Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	No hay	Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: KR 13 97 76 OF 201 | CHICO NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6820999
GEOGRAFICAS : 4° 40' 55.56''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0467170
GEOGRAFICAS : 74° 2' 48.1812''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	OF EN EL EDIFICIO	5	\$1,250,000,000	0.93	\$1,162,500,000	2	\$		\$	\$12,049,129.35	3009120709-6 017942149
2	OF SECTOR	8	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	1	\$	-1 GR	\$50,000,000	\$11,927,083.33	3173700766
3	OF SECTOR	5	\$1,500,000,000	0.93	\$1,395,000,000	2	\$		\$	\$11,625,000.00	
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	102.48	96.48	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$11,446,672.88
2		55	48	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$11,330,729.16
3			120	1.0	1.0	0.95	1.0	1.0	0.95	\$11,043,750.00
	12 años									
									PROMEDIO	\$11,273,717.35
									DESV. STANDAR	\$207,423.41
									COEF. VARIACION	1.84%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$11,481,140.76	TOTAL	\$1,107,700,460.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$11,066,293.93	TOTAL	\$1,067,676,038.79
VALOR TOTAL	\$1,087,688,216.16			

Observaciones:
Enlaces: <div>1 - https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/104632642 - https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-oficina-bogota-los-andes-1-banos-1-garajes/897-M50167153 - https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/10076050</div>

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS General

Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



Oficina



FOTOS General

Oficina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



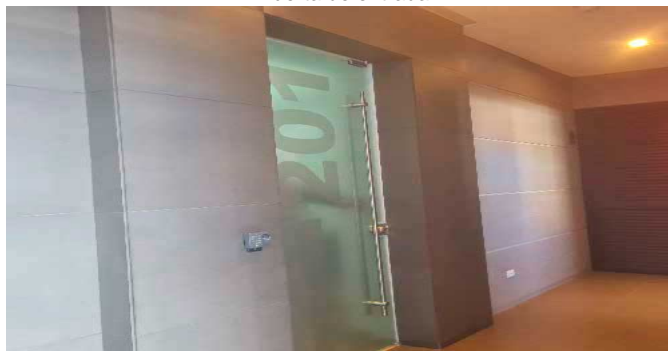
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



FOTOS General

Balcón



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Garaje



Garaje

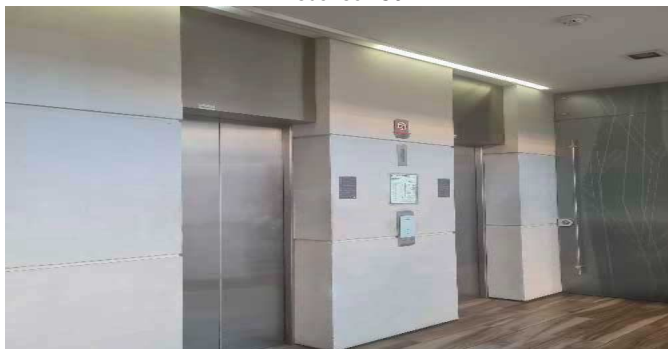


Garaje



FOTOS General

Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



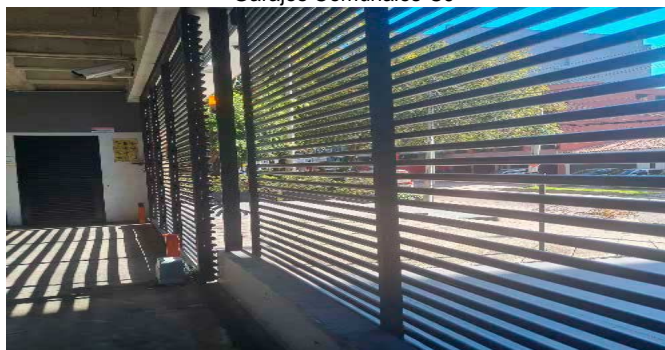
Garajes Comunes-CJ



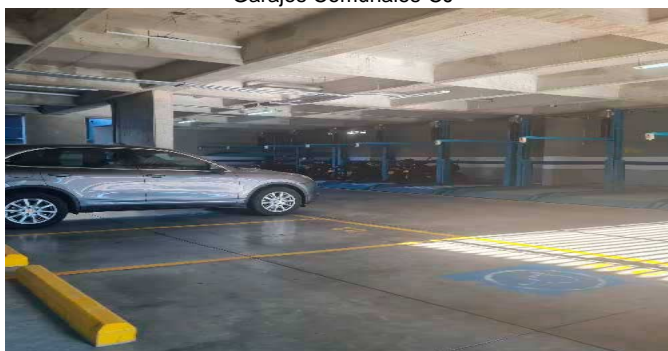
Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ

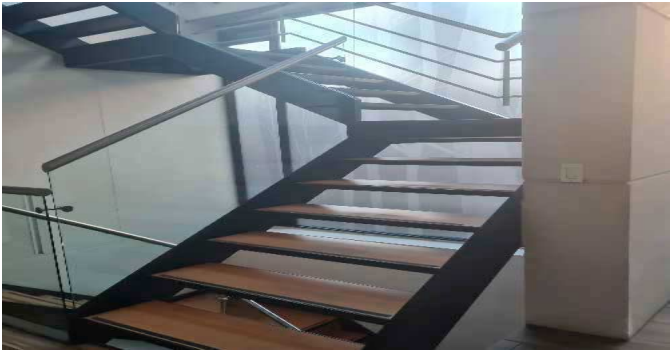


Escalera común - CJ



FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



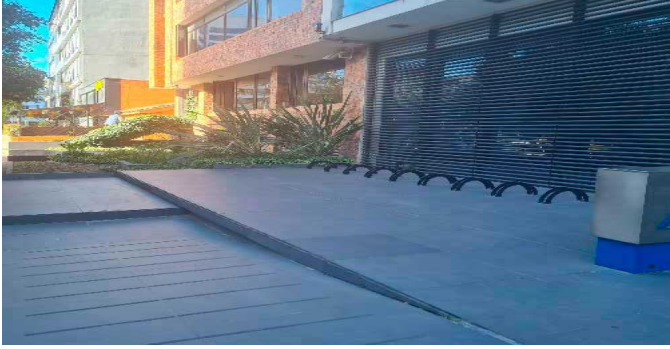
Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Bicicletero-CJ



Terrazas CJ



FOTOS General

Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



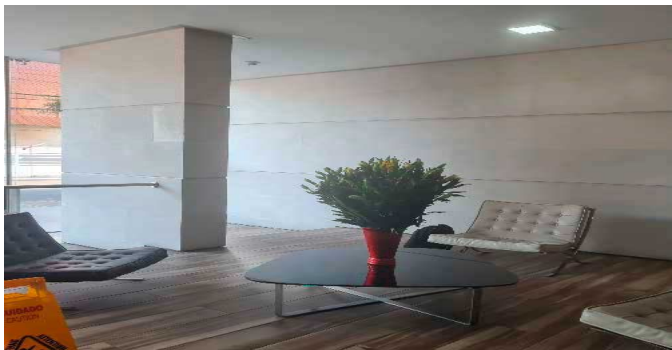
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



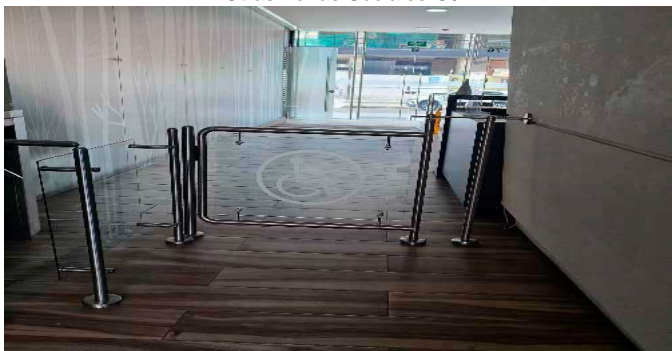
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND_860058389



PIN de Validación: b2f20aa2



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) 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
Regimen 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 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: b2f20aa2



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 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 Académico



PIN de Validación: b2f20aa2



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



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: b2f20aa2



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.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: b2f20aa2



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



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2f20aa2

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 siete (07) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

**Constancia de Declaración y/o pago
del Impuesto Predial**

Referencia de Recaudo:

21018940369

Formulario No.

2021201041622442688

AÑO GRAVABLE 2021			
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO			
1. CHIP AAA0231OMZM	2. Matricula Inmobiliaria 050C01848077	3. Cédula Catastral 008301420200102001	4. Estrato 0
5. Dirección del Predio KR 13 97 76 OF 201			
B. INFORMACION AREAS DEL PREDIO		C. CLASIFICACIÓN Y TARIFA	
6. Área de terreno en metros 32.25	7. Área construida en metros 96.48	8. Destino 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	
9. Tarifa 10		9.1 Porcentaje de exención 0 %	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
10. Apellido(s) y Nombres ó Razón Social CAMICAL S A S		11. Documento de Identificación (tipo y Número) NIT 900496852	
12. Numero de Identificación de quien efectuó el pago NIT 900496852			
E. DATOS DE LA DECLARACIÓN Y/O PAGO			
13. AUTOAVALUO (Base Gravable)	AA	652,637,000	
14. IMPUESTO A CARGO	FU	6,200,000	
15. SANCIONES	VS	0	
16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0	
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS			
17. IMPUESTO AJUSTADO	IA	6,200,000	
G. SALDO A CARGO			
18. TOTAL SALDO A CARGO	HA	6,200,000	
H. PAGO			
19. VALOR A PAGAR	VP	6,200,000	
20. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	620,000	
21. DESCUENTO ADICIONAL 1%	DA	0	
22. INTERESES DE MORA	IM	0	
23. TOTAL A PAGAR	TP	5,580,000	
24. APOORTE VOLUNTARIO	AV	0	
25. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA	5,580,000	
INFORMACIÓN DEL DECLARANTE O QUIEN REALIZA EL PAGO			
FIRMA		FECHA DE PRESENTACIÓN 21/06/2021 00.00.00	
CALIDAD DEL DECLARANTE PROPIETARIO		CONSECUTIVO TRANSACCIÓN 07999	
NOMBRES Y APELLIDOS CAMICAL S A S		VALOR PAGADO: 5,580,000	
CC <input type="checkbox"/> NIT <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/>		LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCOLOMBIA S.A.	
900496852		TIPO FORMULARIO: Factura	

Amigo Contribuyente:

Constancia virtual de la declaración y/o pago de su impuesto, generada por la Dirección de Impuesto de Bogotá

AÑO GRAVABLE
2024



**FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**

No. Referencia
Recaudo

24012256229

401



Factura
Número:

2024001041822676451

CÓDIGO QR:

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0231OMZM 2. DIRECCIÓN KR 13 97 76 OF 201 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C01848077

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
NIT	900496610	MACAMIX SAS	33.330	PROPIETARIO	TV 22 98 82 OF 304	11001
NIT	900496852	CAMICAL S A S	33.330	PROPIETARIO	DG 61B 20 39	11001
NIT	900501248	MYRMAR SAS	33.330	PROPIETARIO	TV 22 98 82 OF 304	11001

11. OTROS

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALÚO CATASTRAL \$ 655,115,000	13. DESTINO HACENDARIO 62-COMERCIAL	14. TARIFA 9.5 x MIL	15. % EXENCIÓN 0%	16. % EXCLUSIÓN 0.00%
17. IMPUESTO A CARGO \$ 6,224,000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL \$ 0	19. IMPUESTO AJUSTADO \$ 6,224,000		

D. PAGO CON DESCUENTO

		Hasta (26/04/2024)	Hasta (14/06/2024)
20. VALOR A PAGAR	VP	\$ 6,224,000	\$ 6,224,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	\$ 622,000	\$ 0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	\$ 0	\$ 0
23. TOTAL A PAGAR	TP	\$ 5,602,000	\$ 6,224,000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	\$ 622,000	\$ 622,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	\$ 6,224,000	\$ 6,846,000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

☐ Bogotá Camina Segura
Páguese hasta 26/04/2024

☐ Bogotá Camina Segura
Páguese hasta 14/06/2024



(415)7707202600856(8020)24012256229161546214(3900)0000006224000(96)20240426



(415)7707202600856(8020)2401225622911838854(3900)0000006846000(96)20240614

PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

☐ Páguese hasta 26/04/2024

☐ Páguese hasta 14/06/2024



(415)7707202600856(8020)24012256229007940717(3900)0000005602000(96)20240426



(415)7707202600856(8020)24012256229000999527(3900)0000006224000(96)20240614

SERIAL AUTOMÁTICO
DE TRANSACCIÓN

SELLO

CONTRIBUYENTE



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

Certificado generado con el Pin No: 240411102392224384

Nro Matrícula: 50C-1848077

Pagina 1 TURNO: 2024-249085

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:20:34 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-06-2012 RADICACIÓN: 2012-50379 CON: ESCRITURA DE: 01-06-2012

CODIGO CATASTRAL: AAA0231OMZMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 846 de fecha 17-04-2012 en NOTARIA 77 de BOGOTA D.C. OFICINA 201 con area de 96.48 M2 DE AREA PRIVADA con coeficiente de 4.15 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97. ORDENO CONSTITUCION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL POR ESCRITURA 846 DEL 17-04-2012 NOTARIA 77 DE BTA. ESTA ORDENO POR ESCRITURA 777 DEL 05-02-2010 NOT 47 DE BTA. CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL REGLAMENTO P.H. ORDENADO POR ESCRITURA 745 DEL 15-03-1988 NOT 13 DE BTA. POSADA VICENTE ANTONIO ADQUIRO POR COMPRA DE URBANIZACION EL CHICO NORTE LTDA. POR ESCRITURA 5049 DEL 10-09-1969 NOTARIA 1 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 445963.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 13 97 76 OF 201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 13 #97-76 OFICINA 201 EDIFICIO ASTAF-PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 445963

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-2012 Radicación: 2012-50379

Doc: ESCRITURA 846 del 17-04-2012 NOTARIA 77 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

"EDIFICIO ASTAF"-PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EDIFICIO

CALLE 97

X NIT 805.012.921-0

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240411102392224384

Nro Matrícula: 50C-1848077

Pagina 3 TURNO: 2024-249085

Impreso el 11 de Abril de 2024 a las 09:20:34 AM

"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-249085

FECHA: 11-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



República de Colombia



Aa000500368

NOTARÍA CUARENTA Y SIETE (47)

DEL CIRCULO DE BOGOTA D. C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE (4.767)

FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA (30) DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE (2.012).

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50C-1848077.

CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES): 97 12 26 1 (EN MAYOR EXTENSIÓN).

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CIUDAD: BOGOTÁ, D.C.

URBANO: X RURAL:

NOMBRE O DIRECCIÓN: OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES NÚMEROS SETENTA Y TRES (73) Y SETENTA Y CUATRO (74), EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO ASTAF - PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON LOS NÚMEROS NOVENTA Y SIETE - SETENTA Y SEIS (97-76) DE LA CARRERA TRECE (13) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

NATURALEZA DEL ACTO VALOR ACTO.

CODIGO --- ESPECIFICACIONES PESOS

0155 RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL \$383.279.898

0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO (X).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

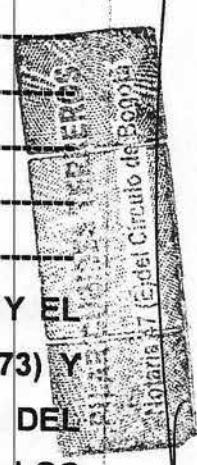
EL FIDEICOMISO:

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO

EDIFICIO CALLE 97 NIT 805.012.921-0

FIDEICOMITENTE ADMINISTRADOR:

ASTAF COLOMBIA S.A. NIT 860.073.010-7



República de Colombia

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



Ca004775499

FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR: -----

ESPACIOS GRANDES IDEAS LTDA ----- **NIT 900.083.859-1**

CEDENTE(S): -----

C R G S.A.S. ----- **NIT 830.026.223-1**

BENEFICIARIO(A,S) DE AREA: -----

MYRMAR S.A.S. ----- **NIT 900.501.248-4**

MACAMIX S.A.S. ----- **NIT 900.496.610-6**

CAMILCA S.A.S. ----- **NIT 900.496.852-1**


NOTARIO

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a treinta (30) de octubre de dos mil doce (2012), ante mí, **RICARDO CUBIDES TERREROS, NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: -----

Comparecieron con minuta: **OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número **16.919.570** de Cali, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública Número Mil Trescientos Setenta y Seis (1.376) de fecha diecinueve (19) de febrero de Mil Novecientos Noventa y Dos (1.992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 1310468 del libro IX, reformada en varias ocasiones, con matrícula mercantil No. 01908951, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Financiera, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera que se adjuntan para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio



República de Colombia



Aa000500369



República de Colombia

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



Ca004775498

Autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97**, con **NIT P.A. 805.012.921-0** constituido mediante documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de Dos Mil Nueve (2.009), quien en lo sucesivo y para los efectos de este instrumento se denominará **EL FIDEICOMISO, JORGE MORENO RAMIREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **80.409.221** de Usaquen-Bogotá, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal suplente de **ASTAF COLOMBIA S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, constituida mediante Escritura Pública Número Seis Mil Setecientos Veintinueve (6.729) de fecha veinte (20) de diciembre de Mil Novecientos Setenta y Nueve (1.979) de la Notaria Segunda (2ª) del Circulo de Bogotá, identificada con NIT. **360.073.010-7**, debidamente facultado por los estatutos sociales, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE ADMINISTRADOR; GUSTAVO ADOLFO LOPEZ GARCIA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.181.016 expedida en Bogotá, quien obra en este acto en representación de **ESPACIOS GRANDES IDEAS LTDA.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública Número Mil Diecinueve (1.019) de fecha veintiuno (21) de abril de Dos Mil Seis (2.006) otorgada en la Notaria Cincuenta y Dos (52) del Círculo de Bogotá, D.C. inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el 10 de mayo de 2006, bajo el número 1054466 del libro IX, en su calidad de Gerente, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR; CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA** ———, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **79.154.926** expedida en la ciudad de Bogotá, D.C., de estado civil **casado**, con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en nombre y representación de la sociedad **C R G S.A.S.**, identificada con el NIT **830.026.223-1**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legamente constituida mediante Documento Privado de fecha diez (10) de octubre de Mil Novecientos Noventa y Seis (1.996), inscrita el quince (15) de enero de Mil Novecientos Noventa y Siete



(1.997) bajo el número 569.715 del Libro IX, en su condición de Suplente del Representante Legal, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se protocoliza y quienes en adelante se denominarán **EL(LOS) CEDENTE(S); JORGE ANDRES CALDERON ROSERO**, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **30.422.344** expedida en Usaquén, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en nombre y representación de la sociedad **MYRMAR S.A.S.**, identificada con el NIT **900.501.248-4**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legamente constituida mediante Documento Privado de Accionista Único de fecha quince (15) de diciembre de Dos Mil Once (2.011), inscrita el seis (06) de febrero de Dos Mil Doce (2.012), bajo el número 01604544 del Libro IX, en su condición de Representante Legal, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se protocoliza, **CARLOS FELIPE CALDERON ROSERO**, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **80.416.518** expedida en Usaquén, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en nombre y representación de la sociedad **MACAMIX S.A.S.**, identificada con el NIT **900.496.610-6**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legamente constituida mediante Documento Privado de Accionista Único de fecha veinticinco (25) de octubre de Dos Mil Once (2.011), inscrita el seis (06) de febrero de Dos Mil Doce (2.012), bajo el número 01604571 del Libro IX, en su condición de Representante Legal, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se protocoliza y **LUIS FERNANDO CALDERON ROSERO**, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) de Bogotá D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **80.410.510** expedida en Usaquén, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien(es) obra(n) en nombre y representación de la sociedad **CAMICAL S.A.S.**, identificada con el NIT **900.496.852-1**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legamente constituida mediante Documento Privado de Accionista Único de fecha catorce (14) de diciembre de Dos Mil Once



República de Colombia



Aa000500370

(2.011), inscrita el seis (06) de febrero de Dos Mil Doce (2.012), bajo el número 01604549 del Libro IX, en su condición de Representante Legal, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se protocoliza y quienes en adelante se denominarán **EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA**, y manifestaron que celebran la presente transferencia a título de restitución de beneficio en fiducia mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes consideraciones: -----

CONSIDERACIONES: -----

PRIMERA: Por documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de Dos Mil Nueve (2.009), se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97, contrato que en adelante y para los efectos de este instrumento se denominará EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. -----

SEGUNDA: El contrato tiene por objeto que LA FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que transfiera a título de Fiducia Mercantil EL FIDEICOMITENTE o EL TRADENTE por cuenta de éste, para el incremento del fideicomiso que se constituye en virtud del presente contrato y siga las instrucciones que se establecen más adelante al igual que las previstas en la carta de instrucciones. -----

TERCERA: Por documento privado de fecha veintiséis (26) de octubre de Dos Mil Doce (2.012), fue celebrado un contrato de cesión entre **EL(LOS) CEDENTE(S)** y **EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA**, en calidad de CESIONARIO, mediante el cual, el primero cedió el derecho de beneficio consistente en recibir la unidad inmobiliaria mencionada en el presente contrato. -----

CUARTO: Que EL FIDEICOMITENTE ADMINISTRADOR, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR y LOS BENEFICIARIOS, han instruido a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para que restituya a favor de LOS BENEFICIARIOS el inmueble mencionado en este acto. -----

Por lo anterior las partes convienen las siguientes -----

CLÁUSULAS: -----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Por medio de la presente escritura pública **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo



República de Colombia

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



Ca004775497

denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97**, en adelante **EL FIDEICOMISO**, transfiere a **LOS BENEFICIARIOS**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES NÚMEROS SETENTA Y TRES (73) Y SETENTA Y CUATRO (74), EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DEL EDIFICIO ASTAF – PROPIEDAD HORIZONTAL, DISTINGUIDO CON LOS NÚMEROS NOVENTA Y SIETE – SETENTA Y SEIS (97-76) DE LA CARRERA TRECE (13) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C; Edificio construido sobre un lote con área total aproximada de setecientos setenta y siete metros con veinte decímetro cuadrados (777.20 mts) y que son equivalentes a mil doscientos catorce varas cuadradas con treinta y siete decimas de vara cuadrada (1.214.37 V2), comprendiendo dentro de los siguientes linderos generales: -----

POR EL NORTE: En una extensión longitudinal de veintinueve metros (29.00 mts) colinda con el lote numero precede la misma manzana. -----

POR EL ORIENTE: En una extensión longitudinal de veintiséis metros ochenta centímetros (26.80 mts) colinda con lotes números diez y seis (16) y con el lote numero diez y ocho (18) de la misma manzana. -----

POR EL SUR: En una extensión longitudinal de veintinueve metros (29.00 mts) colinda con el parque de la urbanización Chico Reservado. -----

POR EL OCCIDENTE: En una extensión longitudinal de veintiséis metros ochenta centímetros (26.80 mts) con el parámetro de la carrera trece (13) de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D. C. -----

OFICINA NÚMERO DOSCIENTOS UNO (201) Y EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES NÚMEROS SETENTA Y TRES (73) Y SETENTA Y CUATRO (74). ---

AREAS DE LA OFICINA: -----

AREA CONSTRUIDA: CIENTO DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (102.53 M2). -----

AREA PRIVADA: NOVENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (96.48 M2). -----

AREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES: SEIS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (6.05 M2). -----



República de Colombia



A3000500371

LINDEROS: Los linderos con muros medianeros, de fachada, elementos estructurales, ductos, placas de entepiso, zonas comunales y zonas comunes de uso exclusivo al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: -----

Partiendo del punto uno (1), en línea quebrada y extensiones de ocho punto diecisiete metros (8.17 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts), dos punto cero un metros (2.01 mts), cero punto quince metros (0.15 mts) y uno punto veinticinco metros (1.25 mts), lindando, muro común al medio con oficina o unidad privada independiente de este mismo Edificio, hasta encontrar el punto dos (2). ----

Del punto dos (2), en línea recta y extensión de siete metros (7.00 mts), lindando muro común al medio con vacío sobre zona común, hasta encontrar el punto tres (3). -----

Del punto tres (3), en línea quebrada y extensiones de cuatro punto cincuenta y seis metros (4.56 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), siete punto cuarenta y nueve metros (7.49 mts), cero punto diez metros (0.10 mts), uno punto veinticinco metros (1.25 mts), cero punto quince metros (0.15 mts) y cero punto ochenta y un metros (0.81 mts), lindando, muro común al medio con terrenos vecinos, hasta encontrar el punto cuatro (4). -----

Del punto cuatro (4), en línea quebrada y extensiones de tres punto cuarenta y ocho metros (3.48 mts), cero punto veintiocho metros (0.28 mts), cero punto cuarenta metros (0.40 mts), cero punto veinticinco metros (0.25 mts), un metro (1.00 mts), cero punto cero tres metros (0.03 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts), dos punto sesenta y ocho metros (2.68 mts) y dos punto quince metros (2.15 mts), lindando, muro común al medio con zona común (punto fijo), hasta encontrar el punto uno (1), punto de partida y encierra. -----

POR EL CENIT: Placa común de entepiso al medio con tercer piso. -----

POR EL NADIR: Placa común de entepiso al medio con primer piso. -----

Es entendido que las columnas, muros estructurales y ductos comunales, no podrán ser modificados por ese carácter comunal. -----

PARAGRAFO: CUERPO CIERTO.- No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, estos inmuebles se transfieren como cuerpo cierto, y la transferencia



República de Colombia

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



Ca004775496

incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL EDIFICIO ASTAF -PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la ley 675 de 2.001, en los términos de la Escritura Pública Número Ochocientos Cuarenta y Seis (846) de fecha diecisiete (17) de abril de Dos Mil Doce (2.012), otorgada en la Notaria Setenta y Siete (77) del Círculo de Bogotá, D.C., la cual fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro. -----

CLÁUSULA TERCERA. TRADICIÓN.- ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso EDIFICIO CALLE 97, adquirió el lote de terreno por transferencia a título de fiducia mercantil realizada por **VIVIAN AMPARO POSADA TORRES y JOSE DAVID POSADA TORRES**, mediante Escritura Pública Número Tres Mil Quinientos Cincuenta (3.550) de fecha veintiocho (28) de diciembre de Dos Mil Nueve (2.009), otorgada en la Notaria Treinta y Nueve (39) del Círculo de Bogotá, D.C. -----

CLÁUSULA CUARTA. APORTES.- El valor total de los aportes que **EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA** se obligó a efectuar equivalen a la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$383.279.898.00)**, que EL FIDEICOMISO, declara recibidos a entera satisfacción y de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia. -

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El control de los ingreso a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES, en su condición de responsables del PROYECTO, siendo de cargo de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO el ejercicio de las acciones correspondientes, una vez se lo soliciten LOS FIDEICOMITENTES. -----

CLÁUSULA QUINTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- EL FIDEICOMISO



República de Colombia



Aa000500372

manifiesta que el inmueble transferido en virtud de la presente Escritura Pública, se halla a la fecha libre de condiciones resolutorias de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio. En todo caso **EL(LOS) CEDENTE(S)** del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97**, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de fiducia mercantil, se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. -----

PARAGRAFO: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.-

Responderá por los vicios derivados de la construcción, por el desarrollo construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias que tal calidad le impone, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos, en consecuencia se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del Código Civil colombiano. -----

CLÁUSULA SEXTA. PAZ Y SALVO.- EL FIDEICOMISO manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones ya sean del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente Escritura Pública, y serán a cargo de **EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA** todos los que se causen a partir de la fecha, se liquiden o se cobren por tales conceptos, incluyendo el gravamen de valorización por Beneficio General y/o local. **EL(LOS) CEDENTE(S)** igualmente manifiesta(n) que el inmueble objeto de la presente transferencia se encuentra a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97 concurrirá a la defensa del **FIDEICOMISO** o de **ACCION** si



República de Colombia

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



Ca004775495



fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ACCION se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a él le corresponde en virtud de lo estipulado en el contrato de fiducia mercantil. -----

CLÁUSULA SEPTIMA. GASTOS.- Los gastos notariales derivados del otorgamiento de la presente escritura de transferencia de dominio a título de restitución serán de cargo de **EL(LOS) CEDENTE(S)** y de **EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA** por partes iguales. -----

CLÁUSULA OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS.- El inmueble objeto de la transferencia cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. -----

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA.- Por instrucción de **EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE ADMINISTRADOR** efectúa, a la fecha de la presente escritura pública, la entrega real y material de inmueble transferido a **EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA**. -----

CLÁUSULA DECIMA.- La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR, EL FIDEICOMITENTE ADMINISTRADOR, LOS CEDENTES y EL BENEFICIARIO** renuncian desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su propio nombre o como vocera del **FIDEICOMISO**, con ocasión de la presente transferencia de dominio. -----

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- PRESENTE(S) EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,S) DE AREA manifiesta(n) que: **a)** Declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO**, respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ACCION** por ningún concepto; **b)** Aceptan la transferencia de dominio a título de Restitución que por medio de la presente escritura pública se



República de Colombia



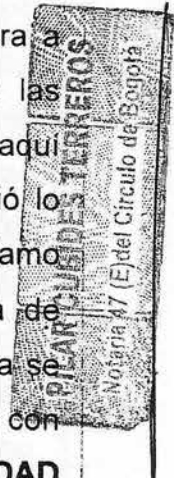
efectúa por estar de acuerdo con las estipulaciones aquí consignadas; **c)** Que declara recibidos el(los) inmueble(s) que por esta escritura se le transfieren. **d)** Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**; **e)** Aceptan el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO ASTAF. -----

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.- PRESENTE LOS CEDENTES, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR y EL FIDEICOMITENTE ADMINISTRADOR manifiestan que: **a)** Declara en paz y a salvo al **FIDEICOMISO**, respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación con la transferencia aquí contenida, en razón de que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** cumplió lo establecido en el contrato de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ACCION** por ningún concepto; **b)** Aceptan la transferencia de dominio a título de Restitución que por medio de la presente escritura pública se efectúa por estar de acuerdo con las estipulaciones aquí consignadas; **c)** Que con el otorgamiento de la presente escritura, la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, da cumplimiento a las obligaciones surgidas del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.-----

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. - VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO – BENEFICENCIA -. Exclusivamente para efectos notariales y registrales, el valor del presente acto corresponde a la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$383.279.898.00)**.-----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS. -----

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de esta escritura, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Leyes 190 de 1995,



República de Colombia

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



365 de 1997 y 793 de 2002, ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes. -----

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

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

NOTA 4: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): -----

1. Formulario número **2012301010002957623** de predial unificado año gravable de **2012**. -----

Autoadhesivo número: **23239010116215**. -----

Dirección: **CL 97 13 TL 15 LT 17**. -----

Matrícula inmobiliaria **445963**. -----

Cédula Catastral: -----

AUTOAVALUO **\$931.086.000.00** -----

Fecha de Pago: **04/MAY/2012** BANCO: **BANCO DE OCCIDENTE**. -----



República de Colombia



AaU00500374

2. CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL. ---

PIN DE SEGURIDAD: ----- xCHAAAXUUQ7M4B

Dirección del Predio: ----- KR 13 97 76 AP 201

Matrícula Inmobiliaria: ----- 50C-1848077

Cédula Catastral: ----- SIN

CHIP: ----- 00000245460

Fecha de Expedición: ----- 28-08-2012

Fecha de Vencimiento: ----- 26-11-2012

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES/// A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN/// B.G. Y B.L. AC 25, 180 FASE 1 Y 451 POZ NORTE PAGO CON LOS CHIPS AAA0092RDPA, AAA0092RDOM, AAA0092RDRJ Y AAA0092RDSY. -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente. CONSECUTIVO: 418304. -----

3. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN. SE PROTOCOLIZA EL PAZ Y SALVO EXPEDIDO POR EDIFICIO ASTAF – PROPIEDAD HORIZONTAL, CON FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2.012. -----

CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL. -----

NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 1157918-----

REFERENCIA CATASTRAL: AAA0092RDOM -----

CEDULA CATASTRAL: 97 12 26 1 -----

Nº CONSULTA: 2012-82571 -----

FECHA: 25-10-2012 11:14 AM -----

AÑO	DECLARACION		SALDO A CARGO	ACTOS ADMINISTRATIVOS	
	SI	NO		SI	NO
2012		X	OMISO		X
2011	X		\$ 0		X
2010	X		\$ 0		X

PILAR CLIDES TERNEROS
Notaria 17 (E) del Circuito de Bogotá

República de Colombia

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



Ca004775493

2009	X		\$ 0		X
2008	X		\$ 0		X
2007	X		\$ 0		X
2006	X		\$ 0		X
2005	X		\$ 0		X
2004	X		\$ 0		X
2003	X		\$ 0		X
2002	X		\$ 0		X
2001	X		\$ 0		X

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la administración, situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada. -----

Válido para insertar en el protocolo Notarial. -----

<http://www.vur.gov.co> -----

JOHANA GOMEZ. NOTARIA 47. BOGOTA D.C. 190.145.76.186. -----

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

Se tomó(aron) firma(s) en fecha(s) posterior(es) de conformidad con el artículo 9º del Decreto 2148 de 1983. -----

Firma Fuera del Despacho. Decreto 2148/83. Art. 12. -----

Se utilizaron las hojas notariales Nos. -----

Aa000500368, Aa000500369, Aa000500370, Aa000500371, Aa000500372, Aa000500373, Aa000500374, Aa000500375. -----

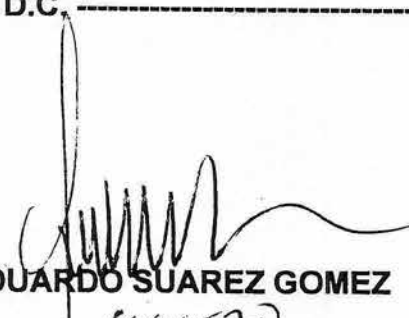
ENMENDADO: CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA, 79.154.926, casado. SI VALE.




República de Colombia




ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE (4.767) -----
DE FECHA: TREINTA (30) DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE (2.012) -----
OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y SIETE (47) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----


OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ
C.C. 16914770.


En representación de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO EDIFICIO CALLE 97**


JORGE MORENO RAMIREZ
c.c. 80.409.221

En representación de **ASTAF COLOMBIA S.A.**


GUSTAVO ADOLFO LOPEZ GARCIA
C.C. 19181016

En representación de **ESPACIOS GRANDES IDEAS LTDA**


CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA
C.C. 79.154.926
En representación de **C R G S.A.S.**



República de Colombia

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





[Signature]

JORGE ANDRES CALDERON ROSERO

C.C. 80 422 344

En representación de **MYRMAR S.A.S.**

[Signature]

CARLOS FELIPE CALDERON ROSERO

C.C. 80 416 518

En representación de **MACAMIX S.A.S.**

[Signature]

LUIS FERNANDO CALDERON ROSERO

C.C. 80 410 510

En representación de **CAMICAL S.A.S.**



[Signature]
RICARDO CUBIDES TERREROS

NOTARIO CUARENTA Y SIETE (47)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Derechos Notariales: \$ 314.052

Recaudo Fondo de Notariado: \$ 11.615

Recaudo Superintendencia: \$ 11.615

Iva: \$ 78.372

Resolución 11439 de 2011, modificada por las Resoluciones 0937 y 9146 de 2012





Ca002896775



ES FIEL Y PRIMERA (1a.) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA
No. 4767 DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2012 TOMADA DE SU
ORIGINAL QUE EXPIDO EN TREINTA Y UN (31) HOJAS
ÚTILES CON DESTINO A: INTERESADO -----
BOGOTÁ, D.C. A 30 DE NOVIEMBRE DE 2012. -----

EL NOTARIO CUARENTA Y SIETE DE BOGOTÁ:

[Handwritten signature]



1974-01-26 14:14:23

BOGOTÁ D.C. A SU SEÑALADO
DESDE SU OFICINA DE INTERVENCIÓN
ORIGINAL QUE EXISTE EN LA UNIDAD
DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 1973
ES EL Y PRIMERA (AL CORN DE LA ESCRITURA PÚBLICA)

