



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	29/12/2025
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección.</b>	CL 93 72 26 AP 1401 GJ 50		
<b>Barrio</b>	PONTEVEDRA		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	AVILA GAONA PATRICIA / RIVERA DUQUE ILDEFONSO		
<b>Nombre/razón social</b>	INVERSIONES CASTILLA D O S LIMITADA		
<b>Nit/CC</b>	830072743		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: INVERSIONES CASTILLA DOS LIMITADA

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 **AVILA GAONA PATRICIA / RIVERA DUQUE ILDEFONSO** ubicado en la CL 93 72 26 AP 1401 GJ 50 PONTEVEDRA, 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 \$428,392,354 pesos m/cte (Cuatrocientos veintiocho millones trescientos noventa y dos mil trescientos cincuenta y cuatro).


Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1401	65.89	M2	\$6,046,325.00	93.00%	\$398,392,354.25
Area Privada	GJ 50	1	Global	\$30,000,000.00	7.00%	\$30,000,000.00
TOTALES					100%	\$428,392,354
Valor en letras Cuatrocientos veintiocho millones trescientos noventa y dos mil trescientos cincuenta y cuatro Pesos Colombianos						

Perito actuante



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAANro: AVAL-60394693 C.C: 60394693  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2026-01-05 12:55:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	5,577,885	Valor del avalúo en UVR	428,392,354.25
Proporcional	78,505,364	314,021,456	Valor asegurable	428,392,354
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. OriginaciÃ³n			
Observación	Se trata de un APARTAMENTO localizado en la CL 93 72 26 AP 1401CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO del barrio PONTEVEDRA de la ciudad de Bogotá. Cuenta con los servicios de energía, gas y acueducto con contadores instalados. <b>NOTA ÁREA:</b> Cuenta con un área privada de 65.89 M2 y un área construida de 72.39 M2 acorde a la documentación suministrada. Acorde a los certificados de tradición y libertad suministrados los inmuebles no cuentan con afectaciones o limitaciones al dominio. <b>NOTA GARAJE:</b> El inmueble cuenta con un área de parqueadero de uso privado identificado con el No. 50 con un área de 11,20 M2 acorde a la documentación suministrada. <b>OBSERVACIÓN DE LIQUIDACIÓN:</b> Para efectos del presente informe se trabaja con las áreas registradas en documentos jurídicos suministrados.			

Código	LR_830072743-2	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	INVERSIONES CASTILLA DOS LIMITADA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830072743	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	INVERSIONES CASTILLA D O S LIMITADA				
Nit/CC	830072743				
Datos del propietario:					
Propietario	AVILA GAONA PATRICIA / RIVERA DUQUE ILDEFONSO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52616748 / 79330104	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CL 93 72 26 AP 1401 GJ 50				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	PONTEVEDRA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un APARTAMENTO Y GARAJE localizado en la CL 93 72 26 AP 1401 CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO del barrio PONTEVEDRA de la ciudad de Bogotá. Cuenta con los servicios de energía, gas y acueducto con contadores instalados. <b>NOTA ÁREA:</b> Cuenta con un área privada de 65.89 M2 y un área construida de 72.39 M2 acorde a la documentación suministrada.				



Uso actual	0	Piso inmueble	1401																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y RENTA														
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. <b>Método de Comparación o de Mercado:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo. <b>Método de Capitalización de Rentas o Ingresos:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.																		
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>72.39</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>65.89</td></tr></table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	72.39	AREA PRIVADA	M2	65.89	<table><tr><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																	
AREA CONSTRUIDA	M2	72.39																	
AREA PRIVADA	M2	65.89																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																	
AREA	M2	S/I																	
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>65.89</td></tr></table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.89	<table><tr><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>65.89</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.89			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																	
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.89																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																	
AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.89																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias.																		
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato es un sector consolidado.																		
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media así como la demanda media. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.																		
Reglamentación urbanística:	Para Bogotá D.C. POT: Decreto 190 de 2004. Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal. <a href="#">Visualización de la norma</a>																		

ESCRITURAS					
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad	
1057	EscrituraDePropiedad	31/03/2017	16	Bogotá D.C.	
MATRÍCULAS					
Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1983444	17/10/2025	AAA0264NFSK	0.702%	Sin informacion	APTO 1401
50C-1983284	17/10/2025	AAA0264NMW W	0.060%	Sin informacion	GJ 50
Observación	En documentos suministrados tiene pendiente por levantar una hipoteca ANOTACION 005.				

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
50	Privado	50C-1983284	11.20	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		
Observación	El inmueble cuenta con un área de parqueadero de uso privado identificado con el No. 50 con un área de 11,20 M2 acorde a la documentación suministrada.								

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

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas, y cuenta con buenas vías de acceso. Son sectores consolidados de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con infraestructura de espacio público, equipamientos colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

Escritura de Propiedad Horizontal	4452		Fecha escritura	22/09/2016	
Notaria escritura	16		Ciudad escritura	BOGOTA	
Valor administración	438.000	Total unidades	128	Terraza comunal	Si
Ubicación		# Pisos edificio	16	Porteria	Si

<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citéfono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	2
<b>#Sotanos</b>	2				
<b>Observación</b>	Escritura: 4452, Fecha escritura: 22/09/2016, Notaría escritura: 16, Ciudad escritura: BOGOTA , Administración: 280000, Total unidades: 128, Nro. Pisos: 16, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citéfono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétro: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celular		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	-
<b>Año construcción</b>	2017	<b>Edad Inmueble</b>	5 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia const.</b>					
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita.				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

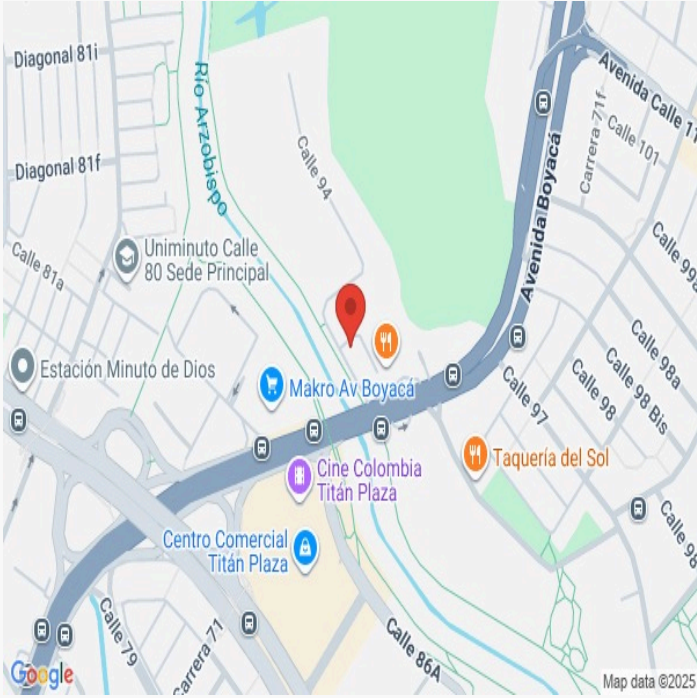
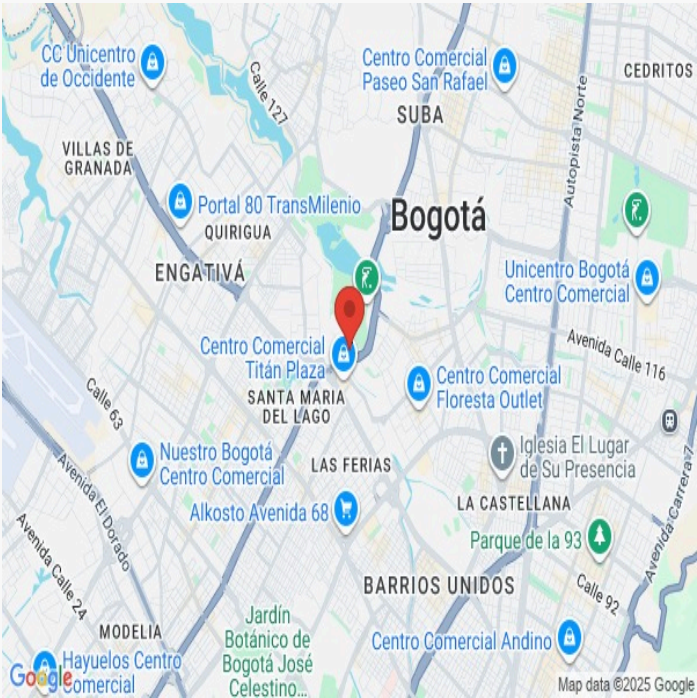
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	3	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	<b>PISOS:</b> pisos en madera laminada. <b>MUROS:</b> pintados y con pañete. <b>BAÑOS:</b> pisos y muros enchapados en cerámica, división en vidrio templado, mesón del lavamanos en mármol, gabinete en madera. <b>COCINA:</b> pisos en cerámica, mesón y barra auxiliar en granito, cocina con horno y campana extractora. <b>PUERTAS Y CLOSET:</b> Puerta principal de seguridad, closet y puertas internas en madera. <b>VENTANAS:</b> ventanas en vidrio y aluminio puertas corredizas.							

Dirección:

CL 93 72 26 AP 1401 GJ 50 | PONTEVEDRA | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.697483170205446

GEOGRAFICAS : 4° 41' 50.9388''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.08535957336426

GEOGRAFICAS : 74° 5' 7.2954''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	AP ENE L ED		\$540,000,000	0.95	\$513,000,000	2	\$30,000,000		\$	\$5,739,262.64	
2	AP ENE L ED		\$650,000,000	0.95	\$617,500,000	2	\$30,000,000		\$	\$6,408,045.98	6044440048
3	ap sector		\$410,000,000	0.95	\$389,500,000	1	\$30,000,000		\$	\$5,991,666.67	3175926794
4	ap sector		\$345,000,000	0.95	\$327,750,000	1	\$30,000,000		\$	\$6,472,826.09	3112637085
Del inmueble		1401		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		85.43	78.93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,739,262.64
2		95	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,408,045.98
3		65	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,991,666.67
4		52	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,472,826.09
	5 años									
									PROMEDIO	\$6,152,950.35
									DESV. STANDAR	\$348,589.64
									COEF. VARIACION	5.67%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,501,539.99	TOTAL	\$428,386,469.77
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,804,360.70	TOTAL	\$382,449,326.70
VALOR TOTAL	\$398,392,354.25			

Observaciones:			
Enlaces:			
1.- <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-club-las-lagartos-bogota-3671675">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-club-las-lagartos-bogota-3671675</a>	2.- <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santa-maria-bogota-347200920-bogota">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-santa-maria-bogota-347200920-bogota</a>	3.- <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-circo-real-bogota-3528256">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-circo-real-bogota-3528256</a>	4.- <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-potosi-bogota-356673570-a-URBANIZACION%20PONTEVEDRA%20en%20SECTOR">https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-potosi-bogota-356673570-a-URBANIZACION%20PONTEVEDRA%20en%20SECTOR</a>

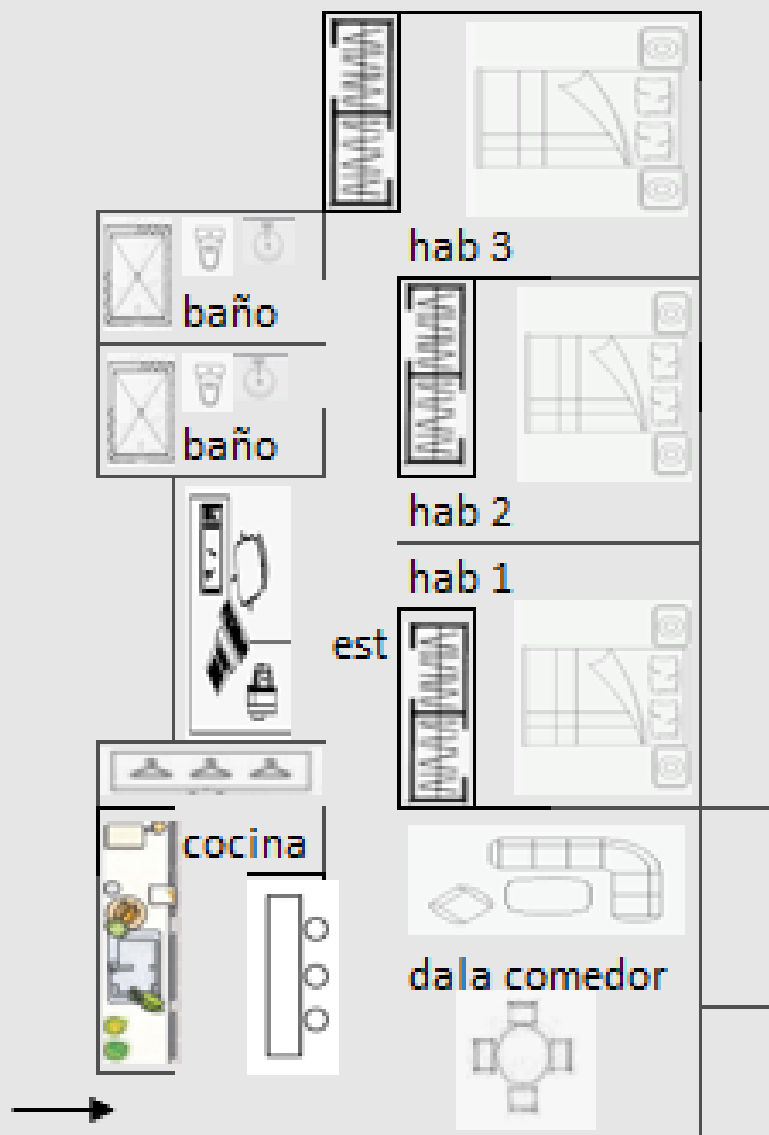


#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1			\$0		\$0		\$0		\$0	\$0.00
2			\$0		\$0		\$0		\$0	\$0.00
3			\$0		\$0		\$0		\$0	\$0.00
Del inmueble		1401		1				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1										0	\$0.00
2										0	\$0.00
3										0	\$0.00
5 años											
										PROMEDIO	\$0.00
										DESV. STANDAR	\$0.00
										COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$0.00		TOTAL		\$0.00	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$0.00		TOTAL		\$0.00	
VALOR TOTAL		\$0.00							
Valor Adoptado M2:		Tasa aplicada E.A:	5.5	Tasa aplicada M.V:	0.46%	Deducciones:		ÁreaPredio:	0
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$0	Renta neta anual (R.N.A):	\$0	Valor capitalización:	\$0
Observaciones:									

Plano



AREA PRIVADA: 64,17m<sup>2</sup>

AREA CONSTRUIDA: 70,26m<sup>2</sup>

AREA BALCON: 1,72m<sup>2</sup>

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno

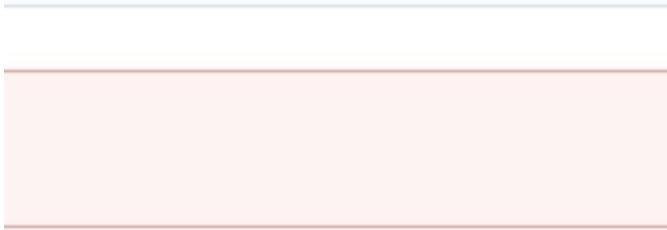


Entorno

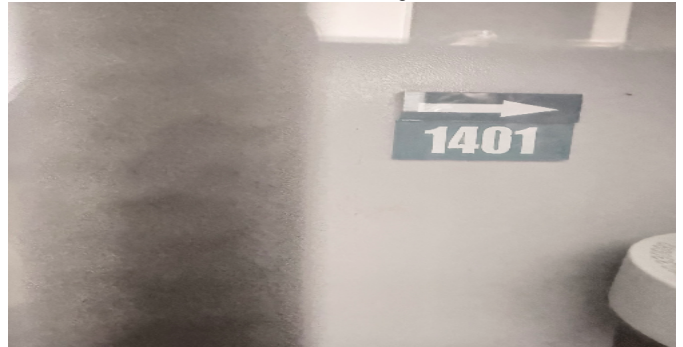




Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Fachada del Conjunto



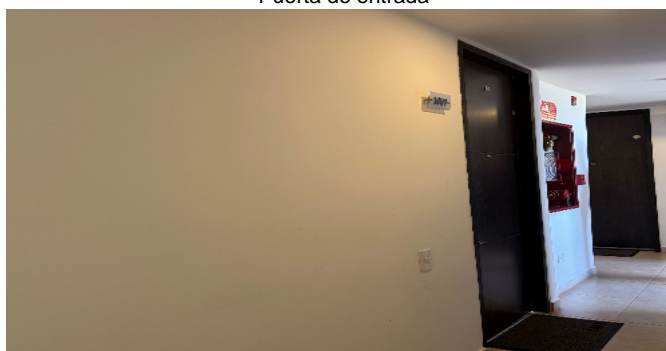
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas





Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Closet linos



Hab. 1 o Habitación Principal



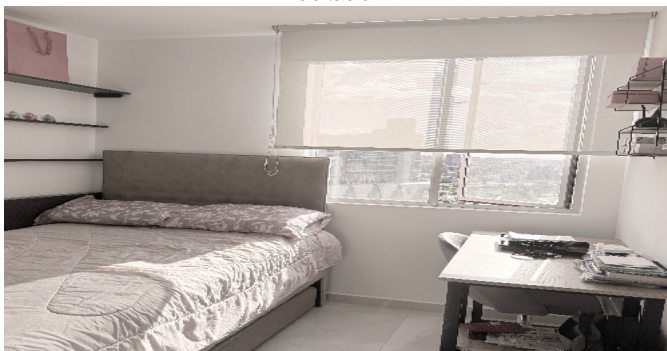
Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2





Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Terraza Inmueble



Detalle de acabados



Garaje



Garaje



Ascensor-CJ





Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ





Terrazas CJ



Terrazas 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



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



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





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

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

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

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

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

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

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

**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.

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 LR\_830072743-2**



PIN de Validación: aa910a02



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) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60394693, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Mayo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60394693.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra actualizado y cuenta 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  
19 Mayo 2020

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa910a02



#### 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  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificación de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa910a02



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Obras de Arte Patrimoniales y Similares

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: aa910a02



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LR\_830072743-2 M.I.: 50C-1983284**

#### Categoría 13 Intangibles - Esp. 50C-1983284

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales 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

Régimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2  
Teléfono: 3246813964  
Correo Electrónico: ruthvdj1@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60394693.

El(la) señor(a) RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN 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: aa910a02



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa910a02**

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LR\_830072743-2 M.I.: 50C-1983284**

Firma:   
Alexandra Suarez  
Representante Legal





# República de Colombia

Pag No 1



Aa040237269 Ca217062184

ESCRITURA PÚBLICA No. MIL CINCUENTA Y SIETE (1.057)  
DE FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE MARZO  
DEL AÑO: DOS MIL DIECISIETE (2017).  
OTORGADA EN LA NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CÓDIGO NOTARÍA 110010016

## SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50C-1983444 Y 50C-1983284.

CEDULA CATASTRAL: 009121127600000000 (En mayor Extensión).

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X)-RURAL ( ) BOGOTÁ D.C.

### UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

APARTAMENTO NUMERO CATORCE CERÓ UNO (1401), GARAJE NUMERO CINCUENTA (50), EL(LOS) CUAL(ES) HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE NOVENTA Y TRES (CL. 93) NUMERO SETENTA Y DOS - VEINTE (72-20), DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

CODIGO	ACTO JURIDICO	VALOR ACTO
0164	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL	\$336.119.000.00
0783	CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE	\$15.872.460.00
0304	AFECTION A VIVIENDA FAMILIAR	SIN CUANTIA
	SI ( ) NO (X)	

### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES IDENTIFICACIÓN

TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3

Como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO

LOTE LAGARTOS NIT-830.053.812-2

Representada por: FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL C. 93.389.382

FIDEICOMITENTE GERENTE:

INMOBILIARIA CONCRETO S.A.S. NIT-890.939.355-1.



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

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, verificación y documentos del archivo notarial

Ca217062184

10564DK95CC=MDMC

03/01/2017

Notaría 16  
Del círculo de Bogotá



Representada por: \_\_\_\_\_  
**TATIANA DEL CARMEN OTERO GARCES**----- C.C. 39.777.687

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

**CONSTRUCTORA CONCONCRETO S.A.**----- NIT 890.901.110-8

Representada por: \_\_\_\_\_  
**TATIANA DEL CARMEN OTERO GARCES**----- C.C. 39.777.687

**BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:**

**ILDEFONSO RIVERA DUQUE**----- C.C. 79.330.104

**PATRICIA AVILA GAONA**----- C.C. 52.616.748

**CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE**

**BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**----- NIT. 860.034.594-1

Representado por: \_\_\_\_\_  
**GABRIEL ERNESTO FUENTES AGUILAR**----- C.C. 1.018.405.332

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**----- NIT. 860.531.315-3

Como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO**

**LOTE LAGARTOS**----- NIT 830.053.812-2

Representada por: \_\_\_\_\_  
**FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**----- C.C. 93.389.382

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los treinta y un (31) días de marzo de dos mil diecisiete (2017) -----

en la NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C., siendo notario titular en propiedad el doctor **EDUARDO VERGARA WIESNER**.-----

Se otorgó escritura Pública de TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL y LIBERACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN, que se consigna en los siguientes términos: -----

**PRIMER ACTO**

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA  
MERCANTIL**

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: -----

1) **FRANCISCO JOSE SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 93.389.382 expedida en Ibagué, obrando en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**,





# República de Colombia

Pag No 3



Aa040237268 Ca217062183

sociedad de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y por la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS**, patrimonio Autónomo con NIT 830.053.812-2, quien en el texto de este instrumento público se denominará **EL FIDEICOMISO**.

2) **TATIANA DEL CARMEN OTERO GARCES**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía **39.777.687** expedida en **Usaquén**, quien actúa en su condición de Gerente de **INMOBILIARIA CONCRETO S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil veinte tres (3023) de fecha veinticuatro (24) de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) otorgada en la Notaría once (11) del Círculo notarial de Medellín, con NIT 890.939.355-1, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por una parte, 3) y por otra como Segundo suplente del Gerente de **CONSTRUCTORA CONCRETO S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante la escritura pública número Ocho mil quinientos noventa y siete (8597) de fecha veintiséis (26) de diciembre de mil novecientos sesenta y uno (1961) otorgada en la Notaría cuarta (4) del Círculo notarial de Medellín, con NIT 890.901.110-8, todo lo cual lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por una parte, y por la otra:

4) **ILDEFONSO RIVERA DUQUE** mayor de edad, vecino(a) de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **79.330.104** expedida en **BOGOTÁ D.C.**, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil: **SOLTERO(A)** **CON UNION MARITAL DE HECHO**, y **PATRICIA AVILA GAONA** mayor de edad, vecino(a) de Bogotá, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **52.616.748** expedida en

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

República de Colombia

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

Notaría 16

Del círculo de Bogotá

03/01/2017

Ca217062183

1055395CCaM9MCKD

10522607a190079



**LA MESA**, quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil: **SOLTERO(A) CON UNION MARITAL DE HECHO**, Quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:-----

### **CONSIDERACIONES**

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Que mediante escritura pública número doscientos ochenta y ocho (0288) de fecha siete (7) de febrero de dos mil trece (2013), otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) del círculo notarial de Bogotá, se suscribió entre **ESTACIÓN LOS LAGARTOS S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **CONSTRUCTORA CONCONCRETO S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** en calidad de **FIDUCIARIO** el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración que dio origen al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS**. -----

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil trece (2013), fue modificado íntegramente el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración **FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS**, con la finalidad de adaptar su objeto para el desarrollo de un proyecto inmobiliario y se incluyó a **INMOBILIARIA CONCONCRETO** como **FIDEICOMITENTE GERENTE**, quedando el objeto de la siguiente manera: -----

1. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----
2. A través del **FIDEICOMISO** y sobre el inmueble que lo conforman **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** desarrolle el **PROYECTO** bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa. -----
3. **ALIANZA** reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----





4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del Contrato de Fiducia Mercantil. -----

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del contrato de fiducia mercantil y del contrato de vinculación. -----

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE ÁREA. -----

7. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO registre sin más acto ni requisito, durante el mes de enero de dos mil catorce (2014), los derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMITENTE APORTANTE a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez se cumplan las siguientes condiciones: (i) Que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haya pagado directamente a EL FIDEICOMITENTE APORTANTE los derechos fiduciarios y de beneficio por el valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 600.000.000.00) y (ii) que se acredite dicho pago por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, allegando a ALIANZA los correspondientes paz y salvos expedidos por el FIDEICOMITENTE APORTANTE o también entregando copia a ALIANZA del recibo de consignación de la cuenta designada por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE. ALIANZA se abstendrá de efectuar el registro de derechos fiduciarios a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, si dicho FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no ha acreditado el pago referido anteriormente durante el mes de Enero de dos mil catorce (2014). Igual se abstendrá ALIANZA de efectuar el mencionado registro si al vencimiento de dicho plazo el pago efectuado por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR a favor del FIDEICOMITENTE APORTANTE ha sido parcial respecto del valor establecido. -----





**CONSIDERACION TERCERA:** Que mediante documento privado de fecha doce (12) de marzo de dos mil catorce (2014), las partes acordaron realizar el Otrosí No. 1 a la modificación integral del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS, con el fin de modificar el número de unidades inmobiliarias del proyecto y la remuneración de ALIANZA. \_\_\_\_\_

**CONSIDERACION CUARTA:** Que en la actualidad LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS son las sociedades INMOBILIARIA CONCRETO S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y CONSTRUCTORA CONCRETO S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. \_\_\_\_\_

**CONSIDERACION QUINTA:** Que para la constitución del referido patrimonio autónomo fue transferido el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria 50C-1702069 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. \_\_\_\_\_

**CONSIDERACIÓN SEXTA:** EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, posee(n) la condición de tal(es) en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, por la suscripción del contrato de vinculación para el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS respecto de la unidad objeto de transferencia a título de beneficio efectuada por este instrumento. \_\_\_\_\_

Con sustento en lo anterior las partes convienen celebrar la **Transferencia de Dominio que a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil** se contiene en las siguientes: \_\_\_\_\_

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS transfiere a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: \_\_\_\_\_

**APARTAMENTO NUMERO CATORCE CERO UNO (1401), GARAJE NUMERO CINCUENTA (50), EL(LOS) CUAL(ES) HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE NOVENTA Y TRES (CL. 93)**





NUMERO SETENTA Y DOS – VEINTE (72-20), DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.---  
Los linderos particulares de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, tomados del reglamento de propiedad horizontal, son los siguientes:-----

## APARTAMENTO NUMERO CATORCE CERO UNO (1401)

**APARTAMENTO NUMERO CATORCE CERO UNO (1401):** Hace parte del Conjunto Residencial "PONTENOVO APARTAMENTOS", - PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la Calle noventa y tres (93) número setenta y dos – veinte (72-20). Su área construida interna es de setenta punto veintiséis metros cuadrados (70.26 M2), su área construida de balcón es de dos punto trece metros cuadrados (2.13 M2) para un área construida total de setenta y dos punto treinta y nueve metros cuadrados (72.39 M2). Su área privada interna es de sesenta y cuatro punto diecisiete metros cuadrados (64.17 M2), su área privada de balcón cubierto es de uno punto setenta y dos metros cuadrados (1.72 M2) para un área privada total de sesenta y cinco punto ochenta y nueve metros cuadrados (65.89 M2) y sus linderos, muros y columnas comunes de por medio, son: 1.- Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y en distancias sucesivas de dos punto treinta y tres metros (2.33 mts), dos punto cero cinco metros (2.05 mts), tres punto sesenta y dos metros (3.62 mts) con zona común (ascensor) y con el apartamento número catorce cero ocho (1408). 2.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y en distancias sucesivas de tres punto cero metros (3.00 mts), cero punto cincuenta y uno metros (0.51 mts), cinco punto catorce metros (5.14 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts), cero punto dieciocho metros (0.18 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts), cero punto treinta metros (0.30 mts), cero punto sesenta y tres metros (0.63 mts), cuatro punto treinta y dos metros (4.32 mts) con vacío sobre zona común (cubierta), con zona común (ducto) y con dependencia del mismo apartamento. 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de cinco punto cuarenta y nueve metros (5.49 mts) con zona común (escalera, shut de basuras, gabinete contra incendio). 4.- Del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrada y en distancias sucesivas de tres punto cero siete metros (3.07 mts), cero punto sesenta metros (0.60 mts), cero punto cuarenta y nueve metros (0.49 mts), cero punto sesenta metros (0.60 mts), cero punto ochenta y nueve metros (0.89 mts), uno punto treinta y ocho metros (1.38 mts), cero punto dieciocho metros (0.18 mts), cero punto ochenta metros (0.80

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



mts), cero punto treinta metros (0.30 mts), cero punto cincuenta y seis metros (0.56 mts), tres punto cero cinco metros (3.05 mts), cero punto setenta y dos metros (0.72 mts), cero punto veintisiete metros (0.27 mts), cero punto noventa metros (0.90 mts), uno punto treinta metros (1.30 mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 mts), cero punto treinta y nueve metros (0.39 mts), cero punto noventa y cinco metros (0.95 mts), uno punto cuarenta y ocho metros (1.48 mts) con zona común (circulación peatonal, ductos) y con vacío sobre zona común (cubierta). 5.- Partiendo del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea quebrada y en distancias sucesivas de cero punto treinta metros (0.30 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts), cero punto cincuenta y siete metros (0.57 mts) con zona común (ducto) y con dependencia del mismo apartamento. 6.- Del punto seis (6) al punto siete (7) en línea recta en distancia de dos punto diez metros (2.10 mts) con vacío sobre zona común (cubierta). 7.- Del punto siete (7) al punto ocho (8) en línea recta en distancia de cero punto ochenta y siete metros (0.87 mts) con vacío sobre zona común (cubierta). 8.- Del punto ocho (8) y encierra en el punto cinco (5) en línea recta en distancia de uno punto setenta y cinco metros (1.75 mts) con dependencia del mismo apartamento. LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el piso trece (13). CENIT: Placa común al medio con el piso quince (15). DEPENDENCIAS: Sala, comedor, cocina, ropas, hall, un (1) baño, dos (2) alcobas, alcoba principal con baño, balcón. NOTA: Las columnas que se encuentran en su interior son estructurales y no se pueden demoler ni modificar.

#### **GARAJE NUMERO CINCUENTA (50)**

**GARAJE NÚMERO CINCUENTA (50):** Hace parte del Conjunto Residencial "PONTENOVO APARTAMENTOS", - PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la Calle noventa y tres (93) número setenta y dos - veintiséis (72-26). Su área construida es de once punto veinte metros cuadrados (11.20 M2), sus linderos, muros y columnas comunes de por medio, son: 1.- Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50 mts) con el garaje número cuarenta y nueve (49). 2.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de dos punto cuarenta y nueve metros (2.49 mts) con el garaje número cuarenta y cinco (45). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50 mts) con zona común (cuarto de





# República de Colombia

Pag No 9



Aa040237265 Ca217062180

basuras). 4.- Del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea recta en distancia de dos punto cuarenta y nueve metros (2.49 mts) con zona común (circulación vehicular). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el sótano dos (2). CENIT: Placa común al medio con el primer (1) piso. DEPENDENCIAS: Espacio para parqueo. -----

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50C-1983444 Y 50C-1983284**, y cedula catastral número: **009121127600000000** (En mayor Extensión). -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO:-** No obstante la mención de área, cabida y linderos del inmueble, se transfiere como cuerpo cierto. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** La transferencia se hace completamente a paz y salvo por concepto de servicios públicos. Igualmente el inmueble se transfiere a paz y salvo por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA**. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. -----

**SEGUNDO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, según escritura pública número Cuatro mil cuatrocientos cincuenta y dos (4.452) de fecha veintidós (22) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Circulo de Bogotá D.C., registrada en la Oficina del Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro debidamente inscrito a Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1977116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá y cuyos linderos son los siguientes: -----

**LINDEROS GENERALES.** El lote de terreno y en el que se sitúa el Conjunto Residencial, es el que se singulariza y determina por los siguientes factores de área y linderos: -----



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



República de Colombia

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

105555CMDK95CCaME

105555CMDK95CCaME

Notaria 16

Del Circulo de Bogotá

03/01/2017



**ÁREA LOTE UTIL:** Lote Útil para el desarrollo de vivienda por agrupación y usos complementarios, tiene un área total de dos mil novecientos cuarenta y seis punto sesenta y nueve metros cuadrados (2.946,69 M2), y sus linderos generales son: -----

Partiendo del mojón M7 al mojón M8 en distancia de cuarenta y seis punto treinta y cuatro metros (46.34 mts) con parque lagartos (zona verde). -----

Del mojón M8 al mojón M9 en distancia de setenta y ocho punto ochenta y seis metros (78.86 mts) con Conjunto Residencial Lagartos. -----

Del mojón M9 al mojón M18 en distancia de treinta punto cero dos metros (30.02 mts) con el control ambiental. -----

Del mojón M18 al mojón M17 en línea curva en una distancia de treinta y nueve punto ochenta y ocho metros (39.88 mts) con afectación ZMPA. -----

Del mojón M17 al mojón M7 punto de partida y encierra, en distancia de treinta y seis punto ochenta y siete (36.87 mts) con cesión en vía local Calle 93 -----

Folio de Matrícula Inmobiliaria: **50C-1977116**, y cedula catastral: **009121127600000000** (En mayor Extensión). -----

**TERCERO. TRADICION.** a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS por transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil le hizo la sociedad Estación Lote Lagartos mediante la escritura pública doscientos ochenta y ocho (288) de fecha siete (7) de febrero de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaria Cuarenta y Siete (47) de Bogotá, debidamente registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1702069, aclarada mediante escritura pública mil seiscientos setenta y dos (1672) de fecha veinte (20) de mayo dos mil trece (2013) otorgada en la Notaria veinte (20) de Bogotá. -----

b) Posteriormente, mediante escritura pública tres mil setecientos setenta y seis (3776) de fecha doce (12) de agosto de dos mil dieciséis (2016) otorgada en la Notaria Dieciséis (16) de Bogotá se subdividió el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1702069, surgiendo el área de control ambiental, área afectación avenida Boyacá, área afectación ZMPA, cesiones vías locales y el área útil; éste último con matrícula 50C-1977116 sobre el cual se desarrolló el proyecto. -----

c) La construcción del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, por levantarla la sociedad



DIAN		Formulario del Registro Único Tributario		001	
2. Concepto 02 Actualización		4. Número de formulario 14910792633			
5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 830072743		6. DV 3		12. Dirección seccional Impuestos de Bogotá	
14. Buzón electrónico 32					
IDENTIFICACIÓN					
24. Tipo de contribuyente Persona jurídica		25. Tipo de documento 1		26. Número de Identificación	
Lugar de expedición		28. País		29. Departamento	
30. Ciudad/Municipio		31. Primer apellido		32. Segundo apellido	
33. Primer nombre		34. Otros nombres		35. Razón social INVERSIONES CASTILLA D O S LIMITADA INVERCAS D O S LIMITADA	
36. Nombre comercial		37. Sigla			
UBICACIÓN					
38. País COLOMBIA		39. Departamento Bogotá D.C.		40. Ciudad/Municipio Bogotá, D.C.	
41. Dirección principal CL 93 72 20 CON PONTENOVO OF 1401		42. Correo electrónico invercados@hotmail.com		43. Código postal	
44. Teléfono 1 3 1 1 8 9 8 6 9 4 7		45. Teléfono 2 3 1 6 0 4 0 7 2 8 0			
CLASIFICACIÓN					
Actividad económica		Ocupación			
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades	
46. Código 4111		47. Fecha inicio actividad 20130225		48. Código 4390	
49. Fecha inicio actividad 20130225		50. Código 42904312		51. Código	
52. Número establecimientos					
Responsabilidades, Calidades y Atributos					
53. Código 57891442485255					
05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 52- Facturador electrónico					
07- Retención en la fuente a título de renta 55- Informante de Beneficiarios Finales					
08- Retención timbre nacional					
09- Retención en la fuente en el impuesto					
14- Informante de exogena					
42- Obligado a llevar contabilidad					
48- Impuesto sobre las ventas - IVA					
Usuarios aduaneros			Exportadores		
54. Código			55. Forma		
56. Tipo			Servicio		
57. Modo			1 2 3		
58. CPC					
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación					
Para uso exclusivo de la DIAN					
59. Anexos SI NO X					
60. No. de Folios: 0					
La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.			Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.		
Firma del solicitante:			Firma autorizada:		
984. Nombre RIVERA DUQUE ILDEFONSO			985. Cargo Representante legal Certificado		

Número del registro

1

Nombre del destinatario

Los Rosales Constr

Producto destino

944 - 020978 - 45

Banco

Bancolombia

Estado del pago

Exitoso

Descripción

Pago exitoso y abonado en cuenta bancolombia.

Fecha de aplicación

29 Dic 2025

Identificación destinatario

900441334

Tipo de producto

Cuenta corriente

Valor

COP \$ 1.700.000,00

Código

OKA

