



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

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: CO-PRG\_2022\_171318**

<b>Fecha del avalúo</b>	27/01/2022	<b>Fecha de visita</b>	26/01/2022
<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., 27/01/2022

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 \$392,526,820 pesos m/cte (Trescientos noventa y dos millones quinientos veintiséis mil ochocientos veinte).

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

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1401	65.89	M2	\$5,577,884.65	93.63%	\$367,526,819.59
Area Privada	GJ 50	1	Global	\$25,000,000.00	6.37%	\$25,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$392,526,820</b>

Valor en letras

Trescientos noventa y dos millones quinientos veintiséis mil ochocientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAANro: AVAL-30050594 C.C: 30050594

ING. JENNIFER LORENA DELGADO VEGA  
RAANro.: AVAL-1032479540 RNA-4229 C.C: 1032479540  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	290.0642
Integral	5,957,305	5,577,885	Valor del avalúo en UVR	1,353,241.18
Proporcional	78,505,364	314,021,456	Valor asegurable	392,526,820
% valor proporcional	20	80	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. OriginaciÃ³n			
<b>Observación</b>	Se trata de un APARTAMENTO 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. 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.			

## GENERAL

<b>Código</b>	CO-PRG_2022_171318	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

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

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	INVERSIONES CASTILLA DOS LIMITADA				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	830072743	<b>Teléfono</b>	-
<b>Email</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	INVERSIONES CASTILLA DOS LIMITADA				
<b>Nit/CC</b>	830072743				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	AVILA GAONA PATRICIA / RIVERA DUQUE ILDEFONSO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	52616748 / 79330104	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección:</b>	CL 93 72 26 AP 1401 GJ 50				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL PONTENOVO				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	PONTEVEDRA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Se trata de un APARTAMENTO 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.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1401	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p><b>MÁS TODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO:</b> Es la técnica valuadora 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 más todo de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p> <p><b>MÁS TODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> Es la técnica valuadora que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>			
<b>Forma Geometrica</b>		<b>Frente</b>		
<b>Fondo</b>		<b>Relación frente fondo</b>		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.			
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato, es un sector consolidado.			
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, así como la demanda media. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.			
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Para Bogotá D.C. POT: Decreto 190 de 2004. Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.</p> <p><a href="#">Visualización de la norma</a></p>			

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### 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	15/12/2021	AAA0264NFSK	0.702%	Sin informacion	APTO 1401
50C-1983284	15/12/2021	AAA0264NMWW	0.060%	Sin informacion	GJ 50

### Observación

Acorde a los certificados de tradición y libertad suministrados los inmuebles no cuentan con afectaciones o limitaciones al dominio.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACI“N 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 él No. 50 con un área de 11,20 M2 acorde a la documentación suministrada.

## DEL ENTORNO

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

<b>CARACTERISTICAS</b>					
<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>Topografia</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>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	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.				
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>					
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	4452		<b>Fecha escritura</b>	22/09/2016	
<b>Notaria escritura</b>	16		<b>Ciudad escritura</b>	BOGOTA	
<b>Valor administración</b>	\$280.000	<b>Total unidades</b>	116	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Ubicación</b>	Solo	<b># Pisos</b>	16	<b>Porteria</b>	Si

	construcion	<b>edificio</b>			
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</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: BOGOTÁ, Administración: \$280.000, Total unidades: 116, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 16, Portería: 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: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta Eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: Si, Piscina: No, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2.				

## ESTRUCTURA

<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 celulado		
<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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilint
<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 ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	1	Jardín	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 ropa: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.				

## ACABADOS

	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.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PONTENOVO	8	\$445,000,000	0.95	\$422,750,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$5,099,358.97	3182152607
2	PONTEVEDRA	9	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$5,103,896.10	3007801545
3	PONTEVEDRA	16	\$495,000,000	0.95	\$470,250,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$5,636,075.95	3165216012
4	PONTEVEDRA	3	\$463,000,000	0.95	\$439,850,000	1	\$25,000,000	0	\$0	\$5,318,589.74	3009120709
5	PONTENOVO	8	\$510,000,000	0.95	\$484,500,000	2	\$25,000,000	0	\$0	\$5,570,512.82	3202364045
<b>Del inmueble</b>		<b>1401</b>				<b>1</b>			<b>0</b>		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	84	78	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$5,354,326.92
2	9	83	77	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$5,359,090.91
3	8	85	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,636,075.95
4	8	82	78	1.0	1.0	1.07	1.0	1.0	1.07	\$5,690,891.02
5	5	84	78	1.0	1.0	1.05	1.0	1.0	1.05	\$5,849,038.46
<b>5 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$5,577,884.65</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$216,523.56</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.88%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,794,408.22</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$381,793,557.35</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$5,361,361.09</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$353,260,082.09</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$367,526,819.59</b>		

## Observaciones:

Se homologa la oferta No. 1, No. 2 y No. 4 por factor de pisos dado que el inmueble cuenta con una ubicación en altura superior a dichas ofertas, dándole un plus por prima de altura.

Visualizacion de ofertas**Enlaces:**

1-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/los-jardines-bogota/449323>

2-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/locutorio-en-la-bogota/6789320>

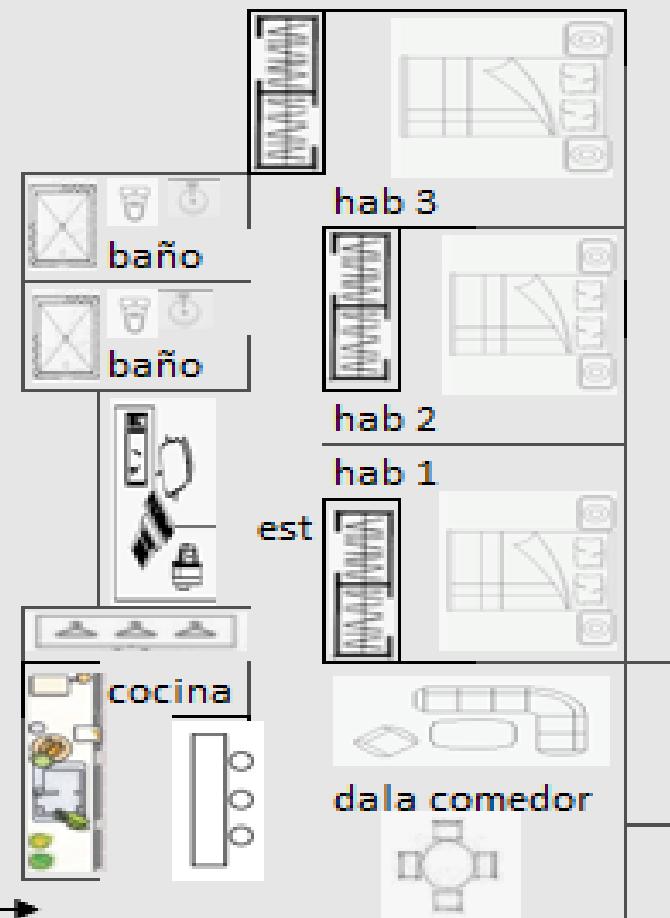
3-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/locutorio-en-la-bogota/6884998>

4-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/locutorio-en-la-bogota/6627787>

5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-club-los-hortensias-2-habitaciones-2-baños-2-garajes/90114-M2542170>

## OTROS ANEXOS

PLANO



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

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

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

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



## FOTOS General

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



## FOTOS General

Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Centro hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro hab. 2



Habitación 3



## FOTOS General

Closet hab. 3



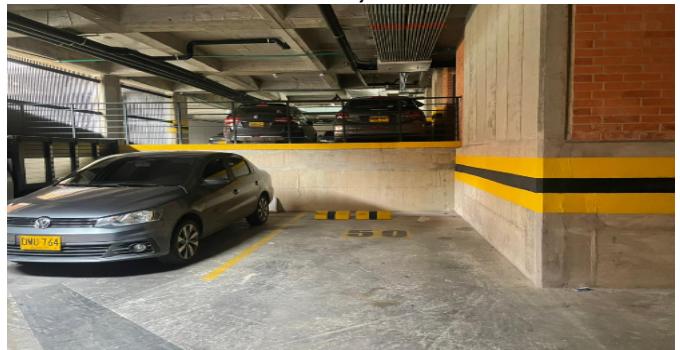
Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



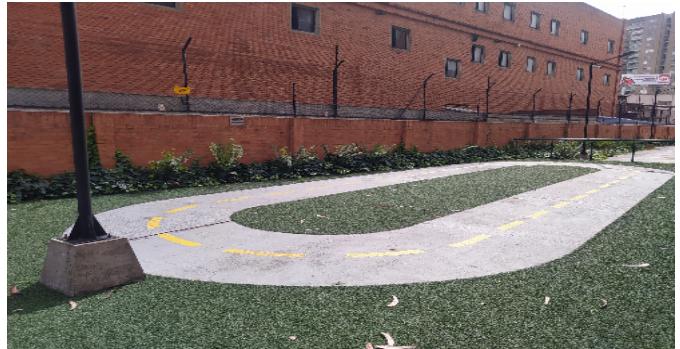
Juegos Infantiles-CJ



INGRESO AL EDIFICIO



PISTA

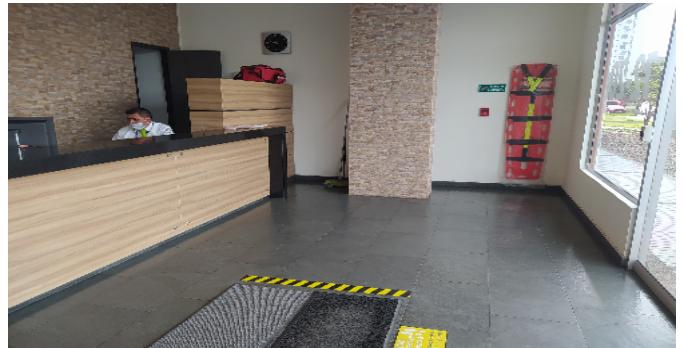


## FOTOS General

LOBY



PORTERIA



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO CO-PRG\_2022\_171318



PIN de Validación: b4c20aa2



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Auto regulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
23 Mayo 2018

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c20aaa



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



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria, Góndolas y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
06 Mayo 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c20aa8

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

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

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

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

**Las direcciones de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, D.C. - CÓDIGO POSTAL:

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFICIO JARDÍN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

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

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	08 Abr 2020

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

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



#### PIN DE VALIDACIÓN

b4c20aa8



PIN de Validación: b4c20aa8



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



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 veintiséis (26) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

*RAA AVALUO: CO-PRG\_2022\_171318 M.I.: 50C-1983284*







**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211215959952449073**

**Nro Matrícula: 50C-1983444**

Página 3 TURNO: 2021-814946

Impreso el 15 de Diciembre de 2021 a las 03:48:46 PM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-814946      FECHA: 15-12-2021**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PEP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO DRNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PEP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO DRNP.

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211215797652449074**

**Nro Matrícula: 50C-1983284**

Página 2 TURNO: 2021-814945

Impreso el 15 de Diciembre de 2021 a las 03:48:45 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-09-2016 Radicación: 2016-79959**

Doc: ESCRITURA 4452 del 22-09-2016 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LOS LAGARTOS NIT:830053812-2

X NIT: 860.531.315-3

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-05-2017 Radicación: 2017-35293**

Doc: ESCRITURA 1057 del 31-03-2017 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS NIT:8300538122

CC# 52616748 X

A: AVILA GAONA PATRICIA

CC# 79330104 X

A: RIVERA DUQUE ILDEFONSO

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-05-2017 Radicación: 2017-35293**

Doc: ESCRITURA 1057 del 31-03-2017 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A NIT# 8600345941

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL P.A. FIDEICOMISO LOTE LAGARTOS NIT:8300538122

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2018-54591 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-10033 Fecha: 20-06-2017

SE CORRIGEN NOMBRES E INCLUYEN CC.--(ART 59 LEY 1579/12) AUXDEL95.-C2017-10033

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-10033 Fecha: 29-06-2017

C2017-10033

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA  
CENTRO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 211215797652449074**

**Nro Matrícula: 50C-1983284**

Página 3 TURNO: 2021-814945

Impreso el 15 de Diciembre de 2021 a las 03:48:45 PM

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

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

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2021-814945      FECHA: 15-12-2021**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PEP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO DRNP. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PEP. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO DRNP.

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**

# República de Colombia



# 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 NOTARIA 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 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.

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	AFFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR SI ( <input type="checkbox"/> ) NO (X)	SIN CUANTIA

### 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

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 BOGOTÁ 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 (10<sup>a</sup>) 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 CONCONCRETO 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 Notaria once (11) del Circulo 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 CONCONCRETO 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 Notaria cuarta (4) del Circulo 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 cedula de ciudadanía número 79.330.104 expedida en BOGOTÁ D.C., quien dijo ser bajo la gravedad de juramento de estado civil: SOLTERO(A), **UNION MARITAL DE HECHO**, y **PATRICIA AVILA GAONA** mayor de edad, vecino(a) de Bogotá, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número 52.616.718 Expedida en

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

1052 NUMCTA.J900CE9

Nota 16

10

1

1

**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 Notaría Cuarenta y Siete (47) del círculo notarial de Bogotá, se suscribió entre ESTACIÓN LOS LAGARTOS S.A., en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE, CONSTRUCTORA CONCRETO 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 CONCRETO 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.

# República de Colombia



## República de Colombia

Pag No 5



Aa040237267 Ca217062182



Este documento es una escritura pública, certificada y autorizada por el archivo notarial.

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 APORANTE a favor del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez se cumplan las siguientes condiciones: (i) Que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haya pagado directamente a EL FIDEICOMITENTE APORANTE los derechos fiduciarios y de beneficio por el valor de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 600.000.000.00) y (ii) que se acrede dicho pago por parte de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, allegando a ALIANZA los correspondientes paz y salvos expedidos por el FIDEICOMITENTE APORANTE o también entregando copia a ALIANZA del recibo de consignación de la cuenta designada por EL FIDEICOMITENTE APORANTE. 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 APORANTE ha sido parcial respecto del valor establecido.



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

Notaría 16

10-10-2016

105227440094K

Cadena S.A.

del circuito de Bogotá

03/01/2017

Ca217062182

10552CCaMCMCKD58

03/01/2017

Cadena S.A. No tiene costo para el usuario

**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 CONCONCRETO S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y CONSTRUCTORA CONCONCRETO 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 matricula 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)**



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 M<sup>2</sup>), 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



Да 040237265 Сп 217062180



República de Colombia

**Declaro** que el material para este **exclusivo** de copias de **sacristías** y **certificados** y **documentos** del **archivio notarial**.

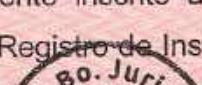
basuras). 4.- Del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea recta en distancia de dos punto cuarenta y nueve metros (2.49 mts) con zona común (circulación vehicular). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el sótano dos (2). CENIT: Placa común al medio con el primer (1) piso.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

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

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

**PARA  
GRAFO 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 Círculo 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

NOTA DE CORRERIA

L'ESPRESSO - 10 GENNAIO 1980

Call 800-338-BECKERS

卷之三

Ucadena S.A.

**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 M<sup>2</sup>), 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 ochonta 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 Titulo 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