


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1032377905**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JULIO CESAR ROJAS DONADO
NIT / C.C CLIENTE	1032377905
DIRECCIÓN	CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APTO 404 EDIFICIO LISBOA REAL P.H.
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	LISBOA
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
IDENTIFICACIÓN	60394693

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	22/11/2022
FECHA INFORME	23/11/2022
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	-1
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A - FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA				
NUM.	1744	#NOTARIA	77	FECHA	06/09/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	SIN REGISTRO				
CHIP	SIN REGISTRO				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LISBOA REAL P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	SIN INFORMACION	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.666				

M. INMOB.	N°
AP 404	50N-20904903

**OBSERVACIONES GENERALES**

Inmueble ubicado en la CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APARTAMENTO 404 "EDIFICIO LISBOA REAL P.H." **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Lujoso.	Bueno.
Comedor	Lujoso.	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Lujoso.	Bueno.
Piso	Lujoso.	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Lujoso.	Bueno.

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	SI
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
IntegralAla	NO				
Vivienda					

**DOTACIÓN COMUNAL**

Portería	No	Bicicletero	Si	Acensores	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	Si	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	Si
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 308,832,832.40**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 308,832,832.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**NOMBRES Y FIRMAS**

**RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS**

Perito Actuante  
C.C: 60394693

RAA: AVAL-60394693 RNA-4228

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	28
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	49.09	AREA	M2	NUEVO
AREA PRIVADA AP	M2	42.50	AVALUO	PESOS	NUEVO
AREA PRIVADA BALCON	M2	1.77	CATASTRAL 2022		
AREA PRIVADA TOTAL	M2	44.27			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.27

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APTO 404 EDIFICIO LISBOA REAL P.H. | LISBOA | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1744, fecha: 06/09/2022, Notaría: 77 y ciudad: BOGOTÁ.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	400-500
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

Aire: NO Basura: NO Ruido: NO Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	95%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APTO 404 EDIFICIO LISBOA REAL P.H.

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

**Comentarios de estructura**

Estructura con una vetustez de 9 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación

Estructura nueva, el apartamento está terminado, el edificio está en un 95% terminado.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 404	44.27	M2	\$6,976,120.00	100.00%	\$308,832,832.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$308,832,832.40</b>

Valor en letras

Trescientos ocho millones ochocientos treinta y dos mil ochocientos treinta y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$308,832,832.40**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**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, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

Se observan construcciones cercanas en la zona.

### SALVEDADES

Inmueble ubicado en la CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APARTAMENTO 404 "EDIFICIO LISBOA REAL P.H." **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. Nota: Información tomada de los documentos.

En documentos legales no aparece datos del garaje y depósito, en la compraventa se le asigna de uso exclusivo un garaje (11) y un depósito (29) del edificio. En el momento de la visita el garaje y depósito no están numerados y no se sabe en qué sector va a quedar. Hay garajes y depósitos en el piso uno y en el semisótano.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. En el momento de la visita no están instalados los contadores de agua y energía.

Escritura: 1744, Fecha escritura: 06/09/2022, Notaría escritura: 77, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: 28, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Tanque: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Estructura con una vetustez de 9 años aproximadamente en aparente buen estado de conservación

Estructura nueva, el apartamento está terminado, el edificio está en un 95% terminado.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EL MISMO EDIFICIO		\$535,000,000	1	\$535,000,000	1	\$0	1	\$0	\$7,039,473.68	3122995597
2	EL MISMO EDIFICIO		\$620,000,000	1	\$620,000,000	1	\$0	1	\$0	\$6,888,888.89	3122995597
3	EL MISMO EDIFICIO		\$665,000,000	1	\$665,000,000	1	\$0	1	\$0	\$7,000,000.00	3122995597
Del inmueble		404		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	76	76	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,039,473.68
2	0	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,888,888.89
3	0	95	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$7,000,000.00
0 años										
									PROMEDIO	\$6,976,120.86
									DESV. STANDAR	\$78,080.76
									COEF. VARIACION	1.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$7,054,201.62	TOTAL	\$312,289,505.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,898,040.10	TOTAL	\$305,376,235.14
VALOR TOTAL	\$308,832,832.40			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10121\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10121_archivopdflinks.html)

1.- <https://www.facebook.com/LisboaRealApartamentos/posts/pfbid02WXm8gshjnDnR2c6AytER4y5h8NzEdVIM7Le6apRp5e74PYDyLy2ED24bbcyG1sDl>

2.- <https://www.facebook.com/LisboaRealApartamentos/posts/pfbid02WXm8gshjnDnR2c6AytER4y5h8NzEdVIM7Le6apRp5e74PYDyLy2ED24bbcyG1sDl>

3.- <https://www.facebook.com/LisboaRealApartamentos/posts/pfbid02WXm8gshjnDnR2c6AytER4y5h8NzEdVIM7Le6apRp5e74PYDyLy2ED24bbcyG1sDl>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APTO 404 EDIFICIO  
LISBOA REAL P.H. | LISBOA | Bogotá D.C. | Cundinamarca

### COORDENADAS (DD)

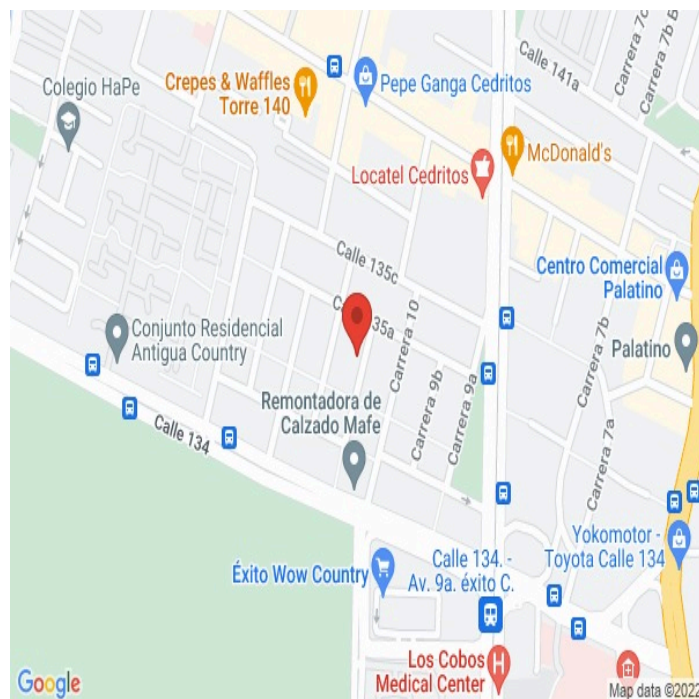
**Latitud:** 4.7154510

**Longitud:** -74.0351396

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 42' 55.623''

**Longitud:** 74° 2' 6.5034''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

# .OTROS ANEXOS.

## PAQUEADEROS



El inmueble se encuentra alinderado así:

### LINDEROS ESPECÍFICOS:

**APARTAMENTO No. 404 EDIFICIO LISBOA REAL**, ubicado en la carrera 10B # 134A - 21 de la ciudad de Bogotá D.C.

- 1. APARTAMENTO CUATROCIENTOS CUATRO (404)** (Ver plano N° 4 PH) Tiene su acceso a través de la circulación comunal del cuarto piso del Edificio LISBOA REAL, predio demarcado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. con el número 134 A 21 de la Carrera 10 B. Su uso es el de vivienda y consta de: Hall, cocina - ropas, sala - comedor, un balcón cubierto con área privada de uno punto setenta y siete (1.77 m2) metros cuadrados, un baño y una habitación con closet. Área total construida del apartamento: **CUARENTA Y NUEVE PUNTO CERO NUEVE (49.09 m2)** metros cuadrados aproximadamente distribuidos así: **CUARENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISIETE (44.27 m2)** metros cuadrados de área privada construida o de propiedad horizontal (42.50 m2 del apartamento y 1.77 m2 del balcón) y cuatro punto ochenta y dos (4.82 m2) metros cuadrados de área común construida (columnas, ductos y muros): su altura libre es de 2.40 metros aproximadamente y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cincuenta y ocho centímetros (2.58 mts), un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts), treinta y nueve centímetros (0.39 mts), noventa centímetros (0.90 mts) y cinco metros con tres centímetros (5.03 mts), ducto, columna y muros comunes de por medio con área privada del apartamento N° 403. Del punto B al punto C en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con treinta centímetros (3.30 mts), setenta y dos centímetros (0.72 mts) y tres metros con veintiocho centímetros (3.28 mts), puerta, columna y muros comunes de fachada de por medio con balcón privado del mismo apartamento que se alindera y con vacío sobre patio de luz y ventilación comunal del edificio sobre el aislamiento posterior. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con sesenta y siete centímetros (3.67 mts), siete centímetros (0.07 mts), dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), columna y muro común de por medio con área privada del apartamento N° 405. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de sesenta centímetros (0.60 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), un metro con seis centímetros (1.06 mts), treinta y siete centímetros (0.37 mts), un metro con cuarenta y siete centímetros (1.47 mts), treinta y siete centímetros (0.37 mts) y un metro con cinco centímetros (1.05 mts), puerta de acceso al apartamento, ductos y muros comunes de por medio con circulación de acceso a los apartamentos, área común del edificio. **NADIR:** Placa común al medio con el tercer piso. **CENIT:** Placa común al medio con el quinto piso. *Nota: Dentro de los linderos del apartamento se halla una columna de 0.75 mts x 0.30 mts, de propiedad común del edificio y su área ha sido descontada del área total privada o de propiedad horizontal.* **BALCÓN (A=1.77 M2).** Linderos: Del punto A al punto B en distancia de cincuenta y siete centímetros (0.57 mts), muro común de fachada de por medio con área privada del mismo apartamento que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de tres metros con ocho centímetros (3.08 mts), baranda o antepecho común de fachada de por medio con vacío sobre patio de luz y ventilación comunal del edificio sobre el aislamiento posterior. Del punto C al punto D en distancia de cincuenta y siete centímetros (0.57 mts), columna común de por medio con balcón privado del apartamento N° 405. Y del punto D al punto A en distancia de tres metros con ocho centímetros (3.08 mts), puerta y muro común de fachada de por medio con área privada del mismo apartamento que se alindera. **NADIR:** Placa común al medio con el tercer piso. **CENIT:** Placa común al medio con el quinto piso.

**REQUERIMIENTOS:** Sala comedor, cocina tipo americano, zona de ropas, 1 habitación, 1 baño, balcón.

**PARQUEADERO No.: VEINTINUEVE (29)** (bien común de uso exclusivo) y **DEPÓSITO No. ONCE (11)** (bien común de uso exclusivo)

El objeto del presente contrato, se encuentra dentro del proyecto inmobiliario **EDIFICIO LISBOA REAL**, el que se está desarrollando por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través del Fideicomiso, ubicado sobre el inmueble que resulte del englobe de los predios Nos. 50N-716663, 50N-908764 y 50N-101771, todos, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



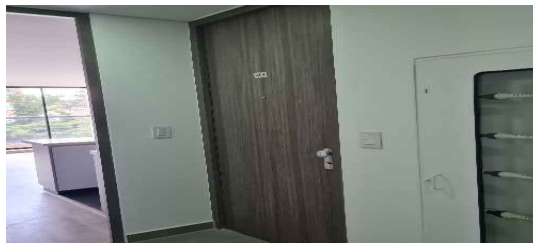


## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



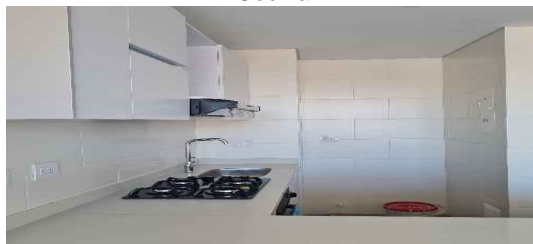
Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Closet 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Detalle de acabados



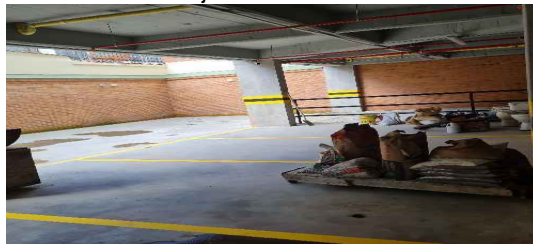
Detalle de acabados



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Bicicletero-CJ



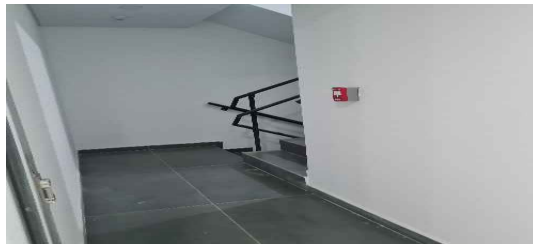
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

depositos sociales



depositos sociales





## 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 --- **Eta**

----- **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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 LRCAJA-1032377905**



PIN de Validación: b88a0ac6



## 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 **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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b88a0ac6



## 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b88a0ac6



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: b88a0ac6



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CARRERA 16A # 135-50 APTO 203 CARDENAL2  
Teléfono: 3246813964  
Correo Electrónico: ruthvdj1@gmail.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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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: b88a0ac6



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b88a0ac6**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221111975367851014

Nro Matrícula: 50N-20904903

Pagina 1 TURNO: 2022-620472

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 05:42:14 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-09-2022 RADICACIÓN: 2022-67132 CON: ESCRITURA DE: 27-09-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 404 CON AREA DE A.PRIVADA CONSTRUIDA:44.27 MTS2 CON COEFICIENTE DE 2.666% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1744 DE FECHA 06-09-2022 EN NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA S.A. ADQUIRIO LOS PREDIOS MATERIA DE ESTE ENGLOBE CON MATRICULA 50N-101771, 50N-716663 Y 50N-908764 ASI: EL PREDIO CON MATRICULA 50N-101771 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DEL SE/OR ALVARO TORRES VARGAS SEGUN ESCRITURA 2970 DE DICIEMBRE 22 DE 2017 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA AL SE/OR SILVIO LUNA PRADO CON ESCRITURA 7362 DE OCTUBRE 18 DE 1972 NOTARMA 6 DE BOGOTA. EL PREDIO CON MATRICULA 50N-716663 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DEL SE/OR FERNANDO OSORIO CUENCA SEGUN ESCRITURA 2933 DE DICIEMBRE 20 DE 2017 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LOS SE/ORES HUGO (SIC) LUQUE TIJARO Y EDGAR DUSTANO BELTRAN MORENO CON ESCRITURA 1630 DE MAYO 31 DE 1991 NOTARIA 10 DE BOGOTA. Y EL PREDIO CON MATRICULA 50N-908764 LO ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE LOS SE/ORES JEREMY WILLIAM SOLOMON Y GABRIELA RACHEL SOLOMON SEGUN ESCRITURA 2936 DE DICIEMBRE 20 DE 2017 NOTARIA 2 DE ZIPAQUIRA; ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DEL SE/OR PAUL SOLOMON SEGUN ESCRITURA 1440 DE SEPTIEMBRE 4 DE 2014 NOTARIA 16 DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LOS SE/ORES ROGELIO ENRIQUE FLOREZ ALARCON Y ANA HILDA DIAZ CUELLAR CON ESCRITURA 210 DE FEBRERO 2 DE 2012 NOTARIA 69 DE BOGOTA; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA AL SE/OR RITO ALFONSO PREZ PRECIADO CON ESCRITURA 567 DE AGOSTO 16 DE 1985 NOTARIA 37 DE BOGOTA.---\*APJP\*---

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 10B #134A 05 / 134 A 21 APARTAMENTO 404 "EDIFICIO LISBOA REAL P.H."

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20898847

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-09-2022 Radicación: 2022-67132

Doc: ESCRITURA 1744 del 06-09-2022 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221111975367851014**

**Nro Matrícula: 50N-20904903**

Pagina 2 TURNO: 2022-620472

Impreso el 11 de Noviembre de 2022 a las 05:42:14 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

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
-EDIFICIO LISBOA REAL-PROPIEDAD HORIZONTAL-

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA**

**X NIT.8300558977**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-620472**

**FECHA: 11-11-2022**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**

Bogotá, D.C. 2 de febrero de 2023

Señores  
**AVALUOS ROSALES**  
Bogotá, D.C.


**ASUNTO:** REGISTROS DE ACUEDUCTO Y ENERGIA - APTO. 404 EDIFICIO LISBA REAL

Respetados señores:

De acuerdo a su solicitud, la constructora **AP ANGENIERIA LTDA. Con NIT 901.149.684**, una vez realizada la entrega del **apto. 404**, asume el compromiso de entregar el registro de energía que debe instalar **ENEL-CODENSA**. A la fecha ya se cuenta con certificado de RETIE, siendo este el paso decisivo y autorizado para la instalación de los registros de Energía.

Por otra parte ya está instalado el registro del agua.

Atentamente,



**DANIELA MATEUS GACHARNA**  
C.C. 1016069278  
ING. DIRECTORA DE PROYECTO

C.C.A.

472

Remitente

Nombre/Ratio Social: INGENIERIA ACEVEDO CHAPARRO LTDA  
Dirección: AV. CALLE 24 # 37 - 15  
Ciudad: BOGOTÁ D.C.  
Departamento: BOGOTÁ D.C.  
Código postal: 111321339  
Envío: RA99345232CO

Destinatario

Nombre/Ratio Social: INGENIERIA ACEVEDO CHAPARRO LTDA  
Dirección: CL 134ª # 10B - 08  
Ciudad: BOGOTÁ D.C.  
Departamento: BOGOTÁ D.C.  
Código postal: 111321339  
Fecha de envío: 16/11/2022 14:49:25



FORMATO

APROBACIÓN DE SOLICITUD ACOMETIDAS DEFINITIVAS - PLAN CONSTRUCTOR

3131003-S-2022-300234  
Bogotá, 15 de noviembre de 2022

Señor.  
**ERNESTO ACEVEDO CHAPARRO**  
Representante legal  
**AP INGENIERIA LTDA**  
CL 134ª # 10B - 08  
Correos: conradicar@gmail.com  
Teléfono: 3114575659  
Bogotá D.C.,

Asunto: Su solicitud E-2022-10077000  
Aprobación de solicitud acometidas definitivas  
- Plan Constructor  
Definitiva No. 6123  
Interlocutor 12465040 Cta. 49085917  
Dirección: KR 10B 134A 21  
Proyecto: EDIFICIO LISBOA REAL

Respetado señor Acevedo.

Reciba un cordial saludo, con el ánimo de brindarle un mejor servicio, queremos informarle que en atención a su solicitud con radicado No. E-2022-10077000 del 28 de octubre de 2022 realizada por el señor **ERNESTO ACEVEDO CHAPARRO**, mayor de edad, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **AP INGENIERIA LTDA**, constituida por escritura pública N°. 2718, notaria 20 de Bogotá del 30 de diciembre de 1982, inscrita el 19 de mayo de 1983 bajo el número 133176 del libro IX, matrícula mercantil 00190476 y con Nit. **860.350.009-7**, responsable del a construcción del proyecto denominado **EDIFICIO LISBOA REAL**, ubicado en la dirección CL 134 A 10B 08, me permito informar que después de realizada la revisión de los documentos aportados y de acuerdo con la visita de inspección del día 04 de octubre de 2022, la EAAB-ESP ha decidido:

MPMU0202F06-01

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.  
PBX: (571) 3447000. www.acueducto.com.co  
Bogotá D.C. - Colombia



Página 1 de 5



**FORMATO**

**APROBACIÓN DE SOLICITUD ACOMETIDAS DEFINITIVAS - PLAN CONSTRUCTOR**

Aprobar las acometidas definitivas PLAN CONSTRUCTOR solicitadas, autorizando la liquidación de costos de conexión de (30) treinta medidores para el Proyecto **EDIFICIO LISBOA REAL**, así: (28) medidores de diámetro 1/2" para surtir los apartamentos del 201 al 207, 301 al 307, 401 al 407 y del 501 al 507 (Uso residencial); (1) medidor de 1/2" para surtir servicios generales; (1) medidor de 3" para la red contra incendios.

Esta aprobación no constituye autorización para instalación de los medidores internos solicitados, la autorización se expedirá una vez el Constructor remita a la EAAB-ESP la póliza de seguros a que hace mención el Reglamento de Urbanizadores y Constructores vigente y el recibo de pago por concepto de (suministro / instalación / homologación) de medidores.

1. La acometida totalizadora se aprueba con las siguientes características:  
Acometida corta en diámetro de 3/4", sobre la red de 3" en PVC, en el sector se encuentran andenes en concreto y vía en asfalto.
2. La acometida de la **TPO Z1 4251** con cuenta contrato **49085917** en diámetro Ø 1/2" con medidor de serial **A18FA497480** y última lectura **1.733 m<sup>3</sup>**, ubicada en la **KR 10B 134A 21, IN 0**, se debe taponar a la red y se debe dar de baja en el sistema SAP por terminación de la obra.
3. Posterior al taponamiento de la **TPO Z1 4251** en terreno de la acometida con cuenta contrato **49085917**, por favor acercarse a un CADE, SUPERCADÉ, punto de atención de la EAAB-ESP más cercano para que solicite y cancele la factura por concepto de cálculo final. Si la deuda por este concepto llega a superar los 180 días, deberá acercarse al área de cobro coactivo de la EAAB-ESP.

El valor de la cotización correspondiente al asunto es por un total de **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. (\$13.472.260.00)** que corresponde a los siguientes conceptos:

MPMU0202F06-01

Av. Calle 24 # 37-15, Código Postal: 111321.  
PBX: (571) 3447000, [www.acueducto.com.co](http://www.acueducto.com.co)  
Bogotá D.C. - Colombia



Página 2 de 5

**FORMATO****APROBACIÓN DE SOLICITUD ACOMETIDAS DEFINITIVAS - PLAN CONSTRUCTOR**

Para realizar el pago de los valores liquidados, deberá acercarse a la Ventanilla de atención de Urbanizadores y Constructores, de lunes a jueves de 8:00 am a 12:00 m, ubicada en la Av. Carrera 11 No 109-80, para reclamar su factura y el pago se podrá realizar en efectivo en el Banco Popular sucursal de Servicios Acueducto o mediante cheque de gerencia girado a nombre de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP o en efectivo, de lunes a viernes de 8:00 am a 4:30 pm.

EL CONSTRUCTOR, no podrá utilizar la acometida de acueducto para fines distintos de suministro de agua a través de las instalaciones autorizadas por la EAAB-ESP. En caso de encontrarse conexiones clandestinas, la EAAB-ESP iniciará el proceso de defraudación de fluidos.

EL CONSTRUCTOR, se compromete a garantizar la estabilidad, cumplimiento y correcta instalación de los medidores internos que por virtud de éste documento se homologan/entregan por la EAAB-ESP, para lo cual constituirá una póliza de seguros, expedida por una Compañía legalmente establecida en Colombia y con domicilio contractual en Bogotá, por el valor equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor determinado en la condición precedente con vigencia igual al plazo máximo de entrega, establecida en el documento MPMU0202F07 "Carta de Compromiso Constructores".

Es importante mencionar que según decreto 3930 del 2003 en su artículo 38 donde se trata las normas sobre los vertimientos que realizan los usuarios a las redes de alcantarillado y si el uso que tendrá el predio incluye el uso comercial, oficial o institucional, estará obligado a dar estricto cumplimiento en lo referente a la ubicación de trampa de grasas y caja de aforos respectiva.

A partir de la fecha de expedición del presente documento el constructor tiene cinco (5) días calendario para radicar la carta de compromiso y los documentos establecidos en el Reglamento de Urbanizadores y Constructores vigente. Cumplido el plazo establecido la EAAB-ESP, procederá a realizar la suspensión del servicio existente.

MPMU0202F06-01



**FORMATO**
**APROBACIÓN DE SOLICITUD ACOMETIDAS DEFINITIVAS - PLAN CONSTRUCTOR**

LIQUIDACION PLAN CONSTRUCTOR - POLIZAS	
SOLICITUD:	DEF Z1 6123
PROYECTO:	EDIFICIO LISBOA REAL
DIRECCION:	CL 134 A 10B 08
CUENTA CONTRATO:	49085917

Actividad	Vr unitario	Cantidad (un)	Vr total
Acometida Totalizadora Anden Concreto en 3/4"	\$ 1.620.970	1	\$ 1.620.970
Instalacion Medidor de 3/4"	\$ 57.260	1	\$ 57.260
Suministro e Instalacion de Registro de Bola de 3/4"	\$ 13.440	1	\$ 13.440
Taponamiento Cta. 49085917 a la red en Concreto.	\$ 366.630	1	\$ 366.630
<b>Subtotal Plan Acueducto</b>			<b>\$ 2.068.300</b>
Suministro e Instalación Medidor 1/2".	\$ 176.240	29	\$ 5.110.960
Registro de bola 1/2"	\$ 8.050	29	\$ 233.450
Suministro e Instalacion Registro Antifraude 1/2"	\$ 26.300	29	\$ 762.700
Suministro e Instalación Medidor 3".	\$ 4.989.510	1	\$ 4.989.510
Registro de bola 3"	\$ 71.140	1	\$ 71.140
Suministro e Instalacion Registro de corte 3"	\$ 246.200	1	\$ 246.200
<b>Subtotal Plan Constructor - Polizas</b>			<b>\$ 11.413.960</b>
<b>Total</b>			<b>\$ 13.472.260</b>

Los valores descritos en este documento están sujetos a cambios en el evento en que se modifique la información suministrada por el cliente respecto de los parámetros de liquidación, la situación encontrada en terreno o ajustes de las tarifas y/o precios.

Con el fin único de estimar el valor de póliza, que debe constituir EL CONSTRUCTOR, se considera que el valor de la obra será el resultante al valor del suministro e instalación de los medidores, más el valor de los aparatos y demás accesorios, de acuerdo con los precios unitarios vigentes fijados por la EAAB-ESP, multiplicado por el número de medidores autorizados para instalar, por lo que este valor asciende a la suma de ONCE MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. (\$11.413.960.00).

MP1MU0202F06-01

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321.  
 PBX: (571) 3447900. [www.acueducto.com.co](http://www.acueducto.com.co)  
 Bogotá D.C. - Colombia



Página 3 de 3



**PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO 404 – LISBOA REAL**

Entre los suscritos, **ERNESTO ACEVEDO CHAPARRO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.197.508 expedida en Bogotá D.C., el que obra en nombre y representación de la sociedad **AP INGENIERIA LTDA** con NIT **860.350.009-7** y quien para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **JULIO CESAR ROJAS DONADO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil **SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO**, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.032.377.905** expedida en Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación y quien para efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

Las anteriores partes, que celebran el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de un bien inmueble destinado a vivienda, identificado como el Apartamento **404**, del **EDIFICIO LISBOA REAL** ubicado en la carrera 10B # 134ª 21 en la ciudad de Bogotá D.C., conforme se individualizará más adelante y, conforme lo que establecen en las cláusulas que se consagran más adelante, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

**Primera.-** Mediante documento privado del veinte (20) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad **AP INGENIERÍA LTDA.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, celebraron **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1 75458**, al que fueron transferidos los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-716663, 50N-908764 y 50N-101771, todos, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – sede norte.

**Segunda.-** El treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), mediante documento privado, la sociedad **AP INGENIERÍA LTDA.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, celebraron otrosí integral al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No. 3-1 75458**, para adaptar su objeto y obligaciones al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **LISBOA REAL** y mediante el que la sociedad **AP INGENIERÍA LTDA.**, adquirió la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del proyecto inmobiliario **LISBOA REAL**, por lo cual a partir de dicha modificación intergal, el Contrato antes mencionado se identificó como el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.2 1 – 101068**, cuyo objeto es el siguiente:

**“3.1. OBJETO.** El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO AP INGENIERIA – FIDUBOGOTÁ** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

- A. En los términos del presente Contrato, administrar **LOS INMUEBLES** junto con los demás activos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
- B. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:



- a) De los **COMPRADORES** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades de vivienda. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- b) De los créditos que contrate el **FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- c) De los desembolsos de los créditos individuales que a los **COMPRADORES** les otorgue **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
- d) De los que a título de aportes haga el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- C. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos que suscriban con los respectivos **COMPRADORES**.
- D. Atender en servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR**.
- E. Por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, impartida con la firma del presente **CONTRATO**, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO** los cuales se contabilizarán en el **FIDEICOMISO** como un anticipo.
- F. Entregar al **BENEFICIARIO** lo que corresponda a su beneficio, según lo que se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**."

**Tercera.- EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.2 1 – 101068** dado que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le entrego copia de este.

**Cuarta.- EL PROYECTO INMOBLIARIO LISBOA REAL**, es un desarrollo inmobiliario de 5 pisos de altura, más un sótano y 28 apartamentos, que estará sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Quinta.-** La gestión de **LA FIDUCIARIA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. **LA FIDUCIARIA** no asume en virtud del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.2 1 – 101068** con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE/PROMITENTE VENDEDOR** o al **PROYECTO**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO**, ni asume en relación con el **PROYECTO** obligación de construcción, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Esta estipulación deberá incluirse en las respectivas escrituras públicas de enajenación de las unidades privadas del **PROYECTO**. Es entendido por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y por **EL FIDEICOMITENTE/PROMITENTE VENDEDOR** que **LA FIDUCIARIA** no es comercializador, gerente, veedor, interventor, constructor ni vendedor del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado **LISBOA REAL** y en consecuencia **no** es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**Sexta.-** Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 o la normativa que la modifique o sustituya y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.



**Séptima.- EL PROMITENTE VENDEDOR** mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante los **EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular

**Octava.-** Que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de los inmuebles en mayor extensión donde se desarrolla el **PROYECTO**, así como respecto de las unidades resultantes del mismo.

**Novena.-** Que mediante Radicado No.400020220011 del treinta y uno (31) de enero del dos mil veintidós (2022) la sociedad **AP INGENIERÍA LTDA** (Esto es **EL PROMITENTE VENDEDOR**) radicó ante la Subsecretaría de Inspección, vigilancia y control de vivienda de la Alcaldía de Bogotá DC los documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del **PROYECTO LISBOA REAL**.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, que servirán para interpretar el presente contrato, las partes acuerdan celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, conforme lo que establecen en las siguientes;

### CLAÚSULAS

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a vender a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y esta se obliga a comprar por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la posesión del siguiente inmueble

<b>APARTAMENTO:</b>	<b>No. 404</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>EDIFICIO LISBOA REAL</b> ubicado en la carrera 10B # 134A - 21 en la ciudad de Bogotá D.C.
<b>Matrícula Inmobiliaria:</b>	La matrícula inmobiliaria corresponderá a la que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Sede Norte al Apartamento No. 404, una vez se protocolice el Reglamento de Propiedad Horizontal del <b>EDIFICIO LISBOA REAL</b> que <b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b> se obliga a realizar.
<b>Cédula Catastral:</b>	La Cédula Catastral corresponderá a la que se asigne la <b>Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital</b> al Apartamento No. 404, una vez se realice el desenglobe respectivo del <b>EDIFICIO LISBOA REAL</b> y se realice el trámite respectivo que <b>EL PROMITENTE VENDEDOR</b> se obliga a realizar.



El inmueble se encuentra alinderado así:

### LINDEROS ESPECÍFICOS:

**APARTAMENTO No. 404 EDIFICIO LISBOA REAL**, ubicado en la carrera 10B # 134A - 21 de la ciudad de Bogotá D.C

1. **APARTAMENTO CUATROCIENTOS CUATRO (404)** (Ver plano N° 4 PH) Tiene su acceso a través de la circulación comunal del cuarto piso del Edificio **LISBOA REAL**, predio demarcado en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. con el número 134 A 21 de la Carrera 10 B. Su uso es el de vivienda y consta de: Hall, cocina - ropas, sala - comedor, un balcón cubierto con área privada de uno punto setenta y siete (1.77 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, un baño y una habitación con closet. Área total construida del apartamento: **CUARENTA Y NUEVE PUNTO CERO NUEVE (49.09 m<sup>2</sup>)** metros cuadrados aproximadamente distribuidos así: **CUARENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISIETE (44.27 m<sup>2</sup>)** metros cuadrados de área privada construida o de propiedad horizontal (42.50 m<sup>2</sup> del apartamento y 1.77 m<sup>2</sup> del balcón) y cuatro punto ochenta y dos (4.82 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de área común construida (columnas, ductos y muros); su altura libre es de 2.40 metros aproximadamente y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cincuenta y ocho centímetros (2.58 mts), un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts), treinta y nueve centímetros (0.39 mts), noventa centímetros (0.90 mts) y cinco metros con tres centímetros (5.03 mts), ducto, columna y muros comunes de por medio con área privada del apartamento N° 403. Del punto B al punto C en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con treinta centímetros (3.30 mts), setenta y dos centímetros (0.72 mts) y tres metros con veintiocho centímetros (3.28 mts), puerta, columna y muros comunes de fachada de por medio con balcón privado del mismo apartamento que se alindera y con vacío sobre patio de luz y ventilación comunal del edificio sobre el aislamiento posterior. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con sesenta y siete centímetros (3.67 mts), siete centímetros (0.07 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), siete centímetros (0.07 mts), dos metros con veinticinco centímetros (2.25 mts), columna y muro común de por medio con área privada del apartamento N° 405. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de sesenta centímetros (0.60 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), un metro con seis centímetros (1.06 mts), treinta y siete centímetros (0.37 mts), un metro con cuarenta y siete centímetros (1.47 mts), treinta y siete centímetros (0.37 mts) y un metro con cinco centímetros (1.05 mts), puerta de acceso al apartamento, ductos y muros comunes de por medio con circulación de acceso a los apartamentos, área común del edificio. **NADIR**: Placa común al medio con el tercer piso. **CENIT**: Placa común al medio con el quinto piso. *Nota: Dentro de los linderos del apartamento se halla una columna de 0.75 mts x 0.30 mts, de propiedad común del edificio y su área ha sido descontada del área total privada o de propiedad horizontal.* **BALCÓN (A=1.77 M<sup>2</sup>)**. Linderos: Del punto A al punto B en distancia de cincuenta y siete centímetros (0.57 mts), muro común de fachada de por medio con área privada del mismo apartamento que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de tres metros con ocho centímetros (3.08 mts), baranda o antepecho común de fachada de por medio con vacío sobre patio de luz y ventilación comunal del edificio sobre el aislamiento posterior. Del punto C al punto D en distancia de cincuenta y siete centímetros (0.57 mts), columna común de por medio con balcón privado del apartamento N° 405. Y del punto D al punto A en distancia de tres metros con ocho centímetros (3.08 mts), puerta y muro común de fachada de por medio con área privada del mismo apartamento que se alindera. **NADIR**: Placa común al medio con el tercer piso. **CENIT**: Placa común al medio con el quinto piso.

**DEPENDENCIAS:** Sala comedor, cocina tipo americano, zona de ropas, 1 habitación, 1 baño, balcón.

**PARQUEADERO No.: VEINTINUEVE (29)** (bien común de uso exclusivo) y **DEPÓSITO No. ONCE (11)** (bien común de uso exclusivo)

El **INMUEBLE** objeto del presente contrato, se encuentra dentro del proyecto inmobiliario **EDIFICIO LISBOA REAL**, el que se está desarrollando por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a través del Fideicomiso, ubicado sobre el inmueble que resulte del englobe de los predios Nos. 50N-716663, 50N-908764 y 50N-101771, todos, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá



D.C. - sede norte, que son de propiedad de la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO AP INGENIERIA FIDUBOGOTÁ S.A.**, y a los que les corresponden los siguientes linderos:

1. **50N-716663:** Una casa de habitación de dos (2) pisos, demás mejoras y anexidades, junto con el lote de terreno en el cual se encuentra construida, sobre parte del lote número veinticuatro (24) de la manzana veinte (20) antes "H" que tiene extensión superficial de 160.86 metros cuadrados, ubicada en la calle ciento treinta y cinco (135) número dieciocho veinticuatro (18-24) hoy **CALLE CIENTO TREINTA Y CUATRO A (134 A) NÚMERO DIEZ B VEINTICUATRO (10B-24)** de la Urbanización Lisboa de la ciudad de Bogotá D.C., zona de Usaquén, comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En once metros con ochenta y cinco centímetros (11.85 Mts), mediante pared propia con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana, **POR EL ORIENTE:** Así: **PRIMER PISO:** Un metros con sesenta y siete centímetros (1.67 Mts), pared común al medio, de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) de alto con el patio de la casa distinguida con el número dieciocho cero ocho (18-08) de la misma calle ciento treinta y cinco (135) de propiedad de Rogelio Flórez, cincuenta centímetros (0.50 Mts), pared común al medio, lindando con el mismo patio hacia el oriente, un metro con treinta y ocho centímetros (1.38 Mts), pared en común al medio lindando con el mismo patio hacia el sur, veinticinco centímetros (0.25 Mts), pared en común al medio, lindando con el mismo patio hacia el oeste, seis metros con sesenta centímetros (6.60 Mts), pared en común al medio con el primer piso de la misma casa vecina antes mencionada, tres metros con sesenta y cinco centímetros (3.65 Mts), pared en común de un metro (1.00 Mts) de altura con el antejardín de la misma casa mencionada., **SEGUNDO PISO:** tres metros con cinco centímetros (3.05 Mts), con vacío sobre pared del patio o patios mencionados anteriormente, un metro (1.00 Mts) hacia el oriente con pared mirando sobre el patio de la casa de propiedad de Rogelio Flórez, un metro con quince centímetros (1.15 Mts), pared en común al medio con segundo piso de la misma casa vecina hacia el sur, un metro (1.00 Mts) pared en común al medio con segundo piso de la misma casa vecina, hacia el oeste, seis metros con cinco centímetros (6.05 Mts), pared en común al medio con segundo piso de la misma casa vecina, hacia el sur y en tres metros con cinco centímetros (3.05 Mts), con vacío sobre pared de antejardín, **POR EL SUR:** En doce metros con diez centímetros (12.10 Mts), con la calle ciento treinta y cinco (135) mediante pared baja, **POR EL OCCIDENTE:** En trece metros con treinta centímetros (13.30 Mts), con la casa distinguida con el número dieciocho cuarenta y seis (18-46) de la misma calle ciento treinta y cinco (135) de propiedad de Myriam Luque de Beltrán. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50N-716663** emanada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y la cédula catastral número **UQ 135 18 30**.
2. **50N-908764:** Un lote de terreno ubicado en la manzana veinte (20) junto con la construcción en él existente, la cual hace parte de la Urbanización Lisboa de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la carrera 10B número 134 A -05 que es la parte restante del lote número veinticuatro (24) manzana "H", hoy manzana número 20, cuyos linderos son los siguientes: **POR EL ORIENTE:** En trece metros con treinta centímetros (13.30 Mts) con la carrera dieciocho (18) de la nomenclatura urbana mediante pared baja, **POR EL SUR:** En diecisiete metros con noventa centímetros (17.90 Mts) con la calle ciento treinta y cinco (135) de la nomenclatura urbana, mediante pared baja, **POR EL OCCIDENTE** y de norte a sur, así: **PRIMER PISO:** Un metros con sesenta y siete centímetros (1.67 Mts), pared de común al medio de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts) de alto con el patio de la casa distinguida con el número dieciocho veinticuatro (18-24) de la misma calle ciento treinta y cinco (135), cero metros con cincuenta centímetros (0.50 Mts), pared común al medio lindando con el mismo patio hacia el oriente, un metro con treinta y ocho centímetros (1.38 Mts) pared en común al medio lindando con el mismo patio hasta el sur, cero punto veinticinco (0.25 Mts) pared en común al medio lindando con el mismo patio hacia el oeste, seis metros con sesenta centímetros (6.60 Mts), pared en común al medio con el primer piso de la misma casa vecina antes mencionada, tres metros con sesenta y cinco centímetros (3.65 Mts), pared en común al medio de un



metro (1.00 Mts) de altura con el antejardín de la misma casa mencionada. SEGUNDO PISO: Tres metros con cinco centímetros (3.05 Mts) con vacío sobre pared del patio o patios mencionado anteriormente, un metro con cero centímetros (1.00 Mts), en dieciocho metros con quince centímetros (18.15 Mts), mediante pared propia, con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana, hoy construido. El inmueble anterior se segrega del predio de mayor extensión y del cual formó parte determinado como lote número veinticuatro (24) manzana número veinte (20) urbanización Lisboa, con área de trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399.00 Mts<sup>2</sup>), cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE: En treinta metros (30.00 Mts) con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana, POR EL ORIENTE: En trece metros con treinta centímetros (13.30 Mts) con la carrera dieciocho (18) de la nomenclatura urbana, POR EL SUR: En treinta metros (30.00 Mts) con la calle ciento treinta y cinco (135) de la nomenclatura urbana y POR EL OCCIDENTE: En trece metros con treinta centímetros (13.30 Mts) con el lote número doce (12) de la misma manzana. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50N-908764** emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número **UQ 135 18 18**.

3. **50N-101771**: Un lote de terreno ubicado en la **CARRERA DECIMA B NUMERO CIENTO TREINTA Y CUATRO A VEINTIUNO (134A-21), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**, distrito especial, zona de Usaquén, marcado con el numero veintitrés (23) de la manzana "H", hoy manzana veinte (20) código 08513 en el plano de loteo de la urbanización Lisboa, el cual tiene una extensión superficial de trescientos noventa y nueve metros cuadrados (399.00Mts<sup>2</sup>), y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En treinta metros (30.00Mts), con el lote número veintidós (22) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En trece metros con treinta centímetros (13.30Mts), con la carrera dieciocho (18). POR EL SUR: En treinta metros (30.00Mts), con el lote número veinticuatro (24) de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En trece metros treinta centímetros (13.30Mts), con el lote número once (11) de la misma manzana. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número **50N-101771** emanado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte la Cédula Catastral número **UQ U 135 18 19**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La especificación de área del Inmueble, corresponde al área total construida, la cual incluye algunos bienes comunes localizados dentro de sus linderos, que incluyen pero sin limitarse, a muros comunes, columnas comunes y ductos comunes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se distinguirá con el Folio de Matrícula Inmobiliaria que le sea asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Sede Norte, una vez se inscriba el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO LISBOA REAL**, trámite que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a realizar.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante la descripción del inmueble prometido en compraventa y su cabida, se hará como en cuerpo cierto.

**SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce y manifiesta que entiende que el Inmueble estará sometido al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), sometimiento que se realizará mediante escritura pública en el que se protocolice la licencia de reglamento de propiedad horizontal entregada por la autoridad pertinente y que se le dará a conocer al **EL PROMITENTE COMPRADOR** cuando se realice el trámite respectivo. Por lo anterior, **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que se obliga a respetar el reglamento de propiedad horizontal a que se someterá el Inmueble objeto de la presente promesa de compraventa



y se obliga a dar cumplimiento de todas las expensas que le corresponden a partir de la fecha fijada para la entrega del Inmueble, obligación que es extensiva a sus causa-habitantes a cualquier título.

Igualmente, la enajenación del Inmueble descrito en la cláusula anterior que se promete en el presente contrato, compromete no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, sino, también, al derecho de copropiedad en los porcentajes señalados para el Inmueble en este último, así como las áreas de uso y goce común, las que se entregarán de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, directamente o por intermedio de una persona natural o jurídica contratada para tal efecto, realizará la Administración Provisional del **EDIFICIO LISBOA REAL**, hasta que venda y haga entrega real y material de un número de unidades privadas que represente, como mínimo, el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades privadas del **EDIFICIO LISBOA REAL**. Por lo tanto, **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta que, hasta tanto se termine la construcción, enajenación, entrega y ventas del **EDIFICIO LISBOA REAL**, permanecerá personal de obra y comercial, por lo tanto manifiesta que no opondrá ninguna resistencia o intentará negativa alguna a permitir el acceso de dicho personal y de los materiales y elementos necesarios para el desarrollo de la obra y la gestión comercial, desde que se respeten las horas definidas para el efecto.

**TERCERA.- TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene la capacidad de disponer del Inmueble objeto de esta promesa de compraventa, dado que los inmuebles donde se está construyendo el **EDIFICIO LISBOA REAL** tienen la siguiente tradición:

1. **Inmueble Identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50N-716663:** fue adquirido por el **FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA S.A.** mediante aporte a título de incremento de Fideicomiso hecho por señor **FERNANDO OSORIO CUENCA**, mediante escritura 2933 del 20 de diciembre del año 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Zipaquirá.
2. **Inmueble Identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50N-908764:** fue adquirido por el **FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA S.A.** mediante aporte a título de incremento de Fideicomiso por los señores **JEREMY WILLIAM SOLOMON** y **GABRIELA RACHEL SOLOMON**, mediante escritura 2936 del 20 de diciembre del año 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Zipaquirá.
3. **Inmueble Identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50N-101771:** fue adquirido por el **FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA S.A.** mediante aporte a título de incremento de Fideicomiso hecho por señor **ALVARO TORRES VARGAS**, mediante escritura 2970 del 22 de diciembre del año 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Zipaquirá.

**CUARTA.- LIBERTAD, DOMINIO Y SANEAMIENTO DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el Inmueble cuyo derecho real de dominio se promete enajenar en este contrato, ni el de los inmuebles sobre los que se desarrolla el proyecto **LISBOA REAL** y, garantiza, igualmente, que tiene el dominio (mediante el fideicomiso) y la posesión tranquila de los inmuebles en los que se desarrolla el Proyecto y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, hipoteca, embargo, arrendamiento por



escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal a que se someterá el Inmueble, en todo caso se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento de los inmuebles en los que se desarrolla el proyecto **LISOBA REAL** así como de las unidades privadas resultantes, en los casos de ley.

**PARÁGRAFO.-** Es claro para las partes y, sobretudo para **EL PROMITENTE COMPRADOR** que esta obligación de saneamiento corresponde al **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del proyecto, por lo que manifiesta que no intentará en contra de la **FIDUCIARIA** ninguna acción tendiente a buscar dicha garantía, la que es otorgada y es responsabilidad exclusiva del **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**QUINTA.- EL PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio por el inmueble prometido en venta es la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL VEINTIDOS PESOS M/CTE (\$281.812.022.00)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a cancelar así:

1. La suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$54.920.497.00)**, los cuales ya fueron consignados a órdenes del **FIDEICOMISO AP INGENIERIA- FIDUCIARIA DE BOGOTA**.
2. La suma de **VEINTE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M.CTE ( \$20.544.666.00 P/mcte)** producto de ahorros y cesantías **CAJAHONOR**, los cuales serán consignados a órdenes del **FIDEICOMISO AP INGENIERIA- FIDUCIARIA DE BOGOTA**.
3. La suma de **NOVENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS Mcte (\$96.415.213.00 p/mcte)** producto de un crédito hipotecario financiado con el **BANCO BBVA.** y cuyo **DESEMBOLSO** será consignado a órdenes del **FIDEICOMISO AP INGENIERIA- FIDUCIARIA DE BOGOTA**.
4. El saldo, es decir, la suma de **CIENTO NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$109.931.646.00 p/mcte)**, con el producto de un subsidio otorgado por **CAJA DE COMPENSACION MILITAR CAJA HONOR** los cuales serán consignados a órdenes del **FIDEICOMISO AP INGENIERIA- FIDUCIARIA DE BOGOTA**, conforme el plan de pagos y, a más tardar, a la fecha de escrituración del Inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En caso de retraso o mora en el pago de las cuotas pactadas, **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA S.A.** por instrucción del **PROMITENTE VENDEDOR**, intereses moratorios sobre saldos a la tasa máxima legal, sin significar la ampliación de los plazos convenidos. La misma sanción se aplicará, en caso de que se haga la enajenación y entrega prometidas del inmueble y la entidad financiera o **EL PROMITENTE COMPRADOR**, no efectúen el pago del saldo pendiente del precio del inmueble en el día de la escrituración, por lo que **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá pagar intereses de mora, conforme indica este parágrafo, por el tiempo que tome el desembolso y calculados desde el momento de la entrega del inmueble.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** tramite un préstamo ante un **BANCO o ENTIDAD FINANCIERA**, será su obligación reunir y presentar todos los documentos que dicha entidad exija, los que declara conocer desde ahora, mínimo con un (1) mes de anticipación a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa. Queda entendido que la obtención del crédito respectivo, es responsabilidad exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR**, podrá colaborar en lo que le sea posible en el trámite de los documentos con destino al **BANCO o ENTIDAD FINANCIERA**, sin que implique que asume responsabilidad alguna por tal hecho y sin que se exonere a **EL PROMITENTE COMPRADOR** de la responsabilidad de la obtención del crédito pues el pago del precio total del inmueble es obligación de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por lo que le corresponde, en caso de que sean necesarios, el pago de los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, timbres de pagarés, primas de seguros etc., cobre el **BANCO o ENTIDAD FINANCIERA** para otorgar el crédito. Aprobado el crédito, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a otorgar oportunamente y dentro de los términos y condiciones que el **BANCO o ENTIDAD FINANCIERA** exija, todas las garantías necesarias para el perfeccionamiento del crédito y lograr el desembolso de los recursos a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de LA PROMITENTE COMPRADORA. En caso de fallecimiento de alguna(s) de la(s) personas naturales que integran la parte PROMITENTE COMPRADOR(A), este contrato se resolverá de pleno derecho a partir del fallecimiento. EL PROMITENTE VENDEDOR restituirá las sumas recibidas por cuenta del negocio una vez se realice el trámite de sucesión con el lleno de los requisitos legales y conforme con la condiciones señaladas en dicho trámite, y permitiendo al PROMITENTE VENDEDOR negociar nuevamente el INMUEBLE.

**SEXTA.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:** **EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR** se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa mediante la que darán cumplimiento a la presente promesa, el día 28 de JULIO de 2022, a las 10 de la mañana, en la **Notaría SETENTA y SIETE (77)** del Circulo Notarial de Bogotá D.C. AV.KRA 19 # 138-1 Bogotá D.C.

Las partes de común acuerdo pueden modificar la fecha estipulada, caso en el cual se hará constar por escrito y se anexará al presente documento dicha modificación y de igual forma en el evento de estar lista toda la documentación por ambas partes para la respectiva firma, lo podrían hacer antes con un previo acuerdo para el efecto.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Teniendo en cuenta lo que se expresa en la cláusula **DÉCIMA SEXTA** del presente contrato con relación al desarrollo del proyecto **LISBOA REAL** mediante un fideicomiso inmobiliario, queda entendido para **EL PROMITENTE COMPRADOR** que a la firma de la escritura pública de compraventa mediante la que se dará cumplimiento al presente contrato de compraventa, comparecerá junto con el **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO AP INGENIERIA-FIDUBOGOTA S.A.** mediante el que se está desarrollando el proyecto, como tradente de las unidades inmobiliarias privadas, pero la responsabilidad de fideicomitente constructor y enajenador de vivienda nueva, corresponden a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.



**PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá modificar, hasta por una sola vez, la fecha de escrituración acá indicada, en caso de que, para la fecha acordada, no haya sido registrado el instrumento público mediante el que se protocolice el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO LISBOA REAL** o no contare con paz y salvo predial y de valorización por causas imputables a las entidades públicas respectivas. La prórroga acá establecida, no podrá exceder de tres (3) meses desde la fecha acá indicada. En caso de que proceda esta modificación, **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará tal evento a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, antes de la fecha de escrituración, indicando la nueva fecha y no procederá, por tal hecho, ningún tipo de sanción o penalidad a cargo o a favor de ninguna de las partes. En caso de que opere la prórroga acá autorizada, se ajustará igualmente lo relativo a la entrega del inmueble y al pago del saldo, salvo que las partes acuerden algo distinto.

**SÉPTIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE Y GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará real y materialmente el inmueble objeto de esta promesa de compraventa el día de la firma de la escritura pública, esto es, el **día veintiocho (28) de JULIO de 2022**

Conforme lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el Inmueble con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega real y material del inmueble se efectuará en la fecha señalada siempre y cuando se hubiere firmado la escritura pública de compraventa referida en la cláusula anterior y se hayan cancelados los valores adeudados y pagados los costos de escrituración, impuesto de registro y derecho de registro correspondientes por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Sin perjuicio de lo anterior **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá efectuar la entrega real y material del inmueble prometido tres (3) meses después de la fecha estipulada para la firma de la escritura pública, sin que ello se configure como incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, no se presente a recibir el inmueble en la fecha indicada, el **PROMETIENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que ha sido recibido a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo para recibirlo, salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, caso en el que las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La entrega material se hará constar en Acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, siempre que le correspondan conforme la normatividad aplicable, detalles estos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada **EL PROMITENTE COMPRADOR** ha recibido el inmueble prometido en venta a entera satisfacción.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Esta Promesa de compraventa incluye un derecho en común y proindiviso sobre la propiedad de las áreas de equipamiento comunal constituidas por zonas libres y construidas, de uso recreativo, mixto, administrativo, cuando se exija, el parqueo de visitantes, las áreas de acceso y circulación vehicular y peatonal, así, como las obras de habilitación y dotación de



las mismas áreas, todo lo que se realizará conforme se indica en el Reglamento de Propiedad Horizontal de el **EDIFICIO LISBOA REAL**. El derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **EDIFICIO LISBOA REAL**, corresponderá al porcentaje señalado para cada inmueble el cual indica la participación en la persona jurídica del **EDIFICIO LISBOA REAL** y la cuota parte con la que le corresponde contribuir al Inmueble prometido por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes de uso o servicio común, según lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio.

**PARÁGRAFO QUINTO.-** La entrega de las áreas de uso común será realizada mediante acta suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o quien este autorice y un representante de los copropietarios, una vez enajenado el 51% de los apartamentos, de conformidad con la ley 675 de 2001.

**OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS Y ENTREGA A PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el Inmueble dotado de los servicios públicos definitivos (agua, alcantarillado y energía eléctrica), conforme a lo preceptuado en el art. 10 de la Ley 66 de 1968. Igualmente, entregará el Inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, gravámenes, valorizaciones, tasas y contribuciones de todo orden, liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En ningún caso el **PROMITENTE VENDEDOR** será responsable de las demoras o la calidad en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en las instalaciones, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos definitivos con que se entregará el inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del Inmueble, corresponde a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** La parte proporcional del impuesto predial cancelada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en exceso de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, será reembolsada **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, antes de la fecha de la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato.

**NOVENA.- ENTREGA DE PLANOS DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar junto con el inmueble prometido en venta, el plano del inmueble en particular. **EL PROMITENTE VENDEDOR** reconoce que dentro del precio de venta acá estipulado se encuentra incluido el valor de estudios y planos a que se hace referencia.

**DECÍMA.- APROBACIÓN Y RADICACIÓN DE DOCUMENTOS POR PARTE DE EL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR** realizó radicación de documentos ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat de Bogotá D.C., y se encuentra sometido al control de la misma, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 962 de 2005, en su artículo 71, modificado por el Artículo 185 del Decreto 019 de 2012.



Al proyecto inmobiliario le correspondió la identificación **RADICACIÓN DE DOCUMENTOS NO. 400020220011**, otorgado por la referida Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat de Bogotá D.C.

**DÉCIMA PRIMERA.- CLÁUSULA PENAL:** Se fija como sanción penal por incumplir las estipulaciones de este contrato, la suma equivalente al cinco por ciento (5%) del precio total del inmueble prometido en venta, el que deberá ser pagado por la parte que haya incumplido con las obligaciones que asume conforme el presente contrato de compraventa.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS:** **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara que los recursos que ha pagado y que pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por concepto del precio del inmueble objeto de este contrato no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en la Ley 365 de 1997 o de cualquier otra norma que la adicione o modifique y que seremos los únicos responsables.

Igualmente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que los recursos que ha utilizado para el desarrollo del proyecto inmobiliario tienen un origen lícito

Cada parte responderá por esta declaración ante la otra parte y, por lo tanto, adquiere la obligación de mantener indemne a la otra parte por cualquier reclamación o investigación que pueda iniciarse o pretender iniciarse en su contra que tenga origen en el incumplimiento de la otra parte de lo que acá manifiesta.

**DÉCIMA TERCERA.- DERECHOS Y GASTOS NOTARIALES, E IMPUESTO DE BENEFICENCIA Y REGISTRO:** Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que se promete efectuar, correrán por cuenta de las partes, en proporciones iguales entre ellas, en un cincuenta por ciento (50%) para cada uno. El impuesto de registro y beneficencia de la escritura de compraventa, correrá por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

En caso de que se otorgue escritura para constitución de gravamen hipotecario por solicitud de **EL PROMITENTE COMPRADOR** para financiación de la adquisición del Inmueble, tanto los gastos y derechos notariales, cómo el impuesto de registro y beneficencia por el otorgamiento y registro de dicho gravamen, correrán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**DÉCIMA CUARTA.- MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia por la vía judicial del cumplimiento de todas las obligaciones que contenga, que sean claras, expresas y exigibles.

**DÉCIMA QUINTA.- DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:** Las partes declaran, para los efectos de este contrato, la siguiente información donde recibirán notificaciones:

**1. PROMETIENTE VENDEDOR:**

**Dirección:** Carrera 12 No. 77ª – 52 Oficina 401.

**Teléfono:** 321 79 74

**Email:** apingenierialtda@outlook.com

**2. PROMETIENTE COMPRADOR:**



Dirección: KRA 16 # 110-09 APTO. 202 ED. LAURELES  
Teléfono: 315 7349989  
Email: juliodonado23@gmail.com

**DÉCIMA SEXTA.- DESARROLLO DEL PROYECTO Y FIDUCIA MERCANTIL:** El proyecto inmobiliario **LISBOA REAL**, es de exclusiva responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el que lo inició, lo ha desarrollado y lo terminará de desarrollar, bajo su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera sobre los inmuebles identificados previamente, por lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** asumirá de manera plena y exclusiva toda la responsabilidad derivada de la construcción del proyecto, tanto frente a la Fiduciaria como frente a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y demás terceros, especialmente por lo que se refiere al cabal cumplimiento de todas aquellas obligaciones que de acuerdo con la ley debe asumir. Se incluye esta estipulación, por ser exigencia de la Fiduciaria en el otrosí integral constitutivo del Fideicomiso.

Igualmente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que se hace responsable del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, o las normas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

Adicionalmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y que entiende expresamente que el proyecto inmobiliario **LISBOA REAL** se está desarrollando mediante un Fideicomiso constituido mediante **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL No.2 1 - 101068** celebrado con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, mediante documento privado de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), modificado integralmente mediante Otrosí Integral No.1 de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), al que fueron transferidos los inmuebles en los que se está construyendo el proyecto mediante aporte, y fue modificado integralmente mediante Otrosí del treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en el que se adecuó el objeto y obligaciones del Fideicomiso al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado **LISBOA REAL**. **EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce las disposiciones del Contrato Fiduciario y su Otrosí Integral y manifiesta que el **EL PROMITENTE VENDEDOR** le ha puesto a su disposición tales documentos. Teniendo en cuenta el esquema de desarrollo del proyecto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda nueva, en los términos de la ley 1796 de 2012, por lo que le corresponderán a él las obligaciones que tal calidad impone.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- AUTORIZACIÓN DE MANEJO DE DATOS E INFORMACIÓN PERSONAL.-** **EL PROMITENTE COMPRADOR**, mediante la firma de este contrato, autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que almacene su información personal, con la única intención de darle cumplimiento al negocio que acá celebran, por lo que conoce y autoriza ser contactado por personal del **EL PROMITENTE VENDEDOR** para asuntos relacionados con la presente negociación y con el proyecto **LISBOA REAL**.

Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce que tiene derecho de retirar, modificar, rectificar y, en general, de realizar cualquier acción con la información personal que entrega a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, teniendo en cuenta que **EL PROMITENTE COMPRADOR** es el titular de dicha información, conforme los lineamientos del la ley 1581 de 2012 y demás normas que la modifiquen, desarrollen o sustituyen. Igualmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** conoce que

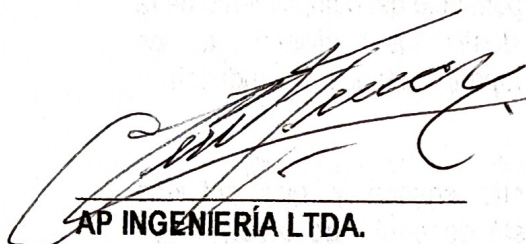


dicha información se requiere para darle cumplimiento a la negociación que mediante este contrato se realiza y con tales fines la entrega y autoriza su almacenamiento y uso.

**DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:** Ninguna de las partes podrá ceder el presente contrato, ni de los derechos y obligaciones derivados de ellas, sin previa y escrita autorización de la otra parte.

Se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los 08<sup>HO</sup> (08) días del mes de JUNIO del año 2022 en dos (2) ejemplares originales de igual tenor y valor probatorio, con destino a cada una de las partes.

**PROMITENTE VENDEDOR**



**AP INGENIERÍA LTDA.**

NIT No. 860.350.009-7

**ERNESTO ACEVEDO CHAPARRO**

CC. 19.197.508

Representante legal

**PROMITENTE COMPRADOR**



**JULIO CESAR ROJAS DONADO**

C.C. 1.032.377.905 de BOGOTÁ