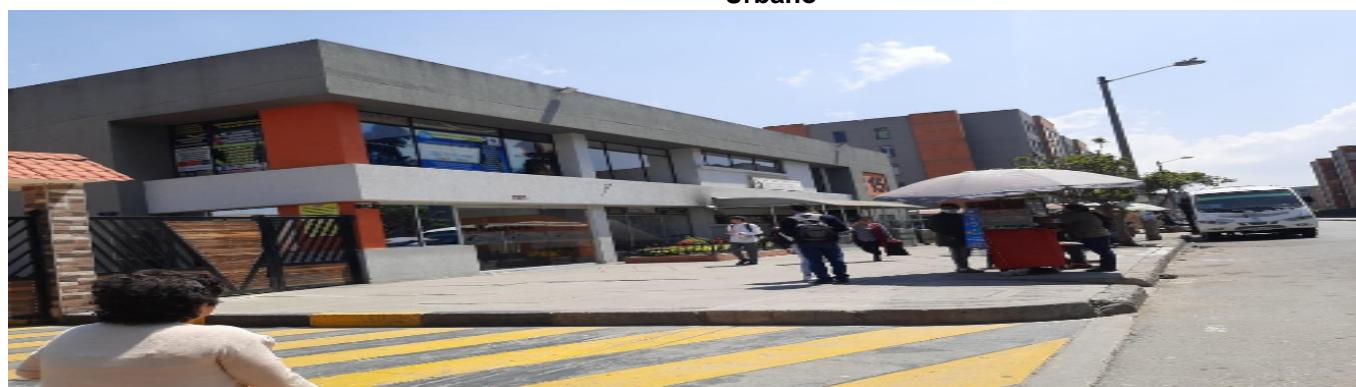


**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluio de fachada de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_4165161**

<b>Fecha de cierre</b>	02/02/2023	<b>Fecha de visita</b>	25/01/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CARRERA 7 C 3-98 SOACHA- CUNDINAMARCA APTO 502 INT 10 CON RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15PH		
<b>Barrio</b>	PARQUE CAMPESTRE		
<b>Ciudad</b>	Soacha		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	ADELMO ROJAS VARGAS		

**Referencia cliente:**

<b>Nombre/razón social</b>	ADELMO ROJAS VARGAS
<b>Nit/CC</b>	83183198
<b>Consecutivo del bien</b>	-

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 02/02/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **ADELMO ROJAS VARGAS** ubicado en la CARRERA 7 C 3-98 SOACHA- CUNDINAMARCA APTO 502 INT 10 CON RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15PH PARQUE CAMPESTRE, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$118,026,739.34 pesos m/cte (Ciento dieciocho millones veintiseis mil setecientos treinta y nueve).

Atentamente,



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

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 10 AP 502	50.68	M2	\$2,328,862.26	100.00%	\$118,026,739.34
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$118,026,739.34</b>

Valor en letras

Ciento dieciocho millones veintiseis mil setecientos treinta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
 RAA Nro: AVAL-79803347  
 C.C: 79.803.347

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 CESAR JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA AVAL-882229287  
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	327.5783
Integral	0	2,246,422	Valor del avalúo en UVR	360,300.85
Proporcional	0	118,026,739	Valor asegurable	118,026,739
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Observación</b>	<b>Informe de fachada por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</b> Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 6 SUR No. 16A-134 (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 7C No. 3-98. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos. Se trata de un avalúo de fachada, por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos.			

## GENERAL

Código	RE-PRG_2022_4165161	Propósito	Juzgado	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	ADELMO ROJAS VARGAS				
Nit/CC	83183198				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	ADELMO ROJAS VARGAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	83183198	Ocupante	Avaluio fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CARRERA 7 C 3-98 SOACHA- CUNDINAMARCA APTO 502 INT 10 CON RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15PH				
Conjunto	CONJ RES PARQUE CAMPETRE ET 15				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PARQUE CAMPESTRE	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de fachada por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</p> <p>Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 6 SUR No. 16A-134 (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 7C No. 3-98. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos. Se trata de un avalúo de fachada, por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos. <b>Salvedades:</b> 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.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	5	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b> MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la aplicación del método, <b>se ha tenido en cuenta</b> la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p><b>AVALÚO:</b> 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.</p> <p><b>FACHADA:</b> Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.</p> <p><b>CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA:</b> valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio.</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b></p> <p>Es la técnica valuaria 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.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	54.94	AREA	M2	S/N
AREA PRIVADA	M2	50.68	AVALÚO CATASTRAL 2023	PESOS	S/N

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.68

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9041	EscrituraDePropiedad	31/10/2015	72	Soacha
8881	EscrituraPH	03/09/2014	72	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-173468	30/01/2023	0.1590%	Sin información	IN 10 AP 502

<b>Observación</b>	<p>Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 7: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 6: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 8: PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, ANOTACIÓN Nro. 9: DERECHO DE PREFERENCIA, ANOTACIÓN Nro 10: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.</p> <p>DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APTO 502 INT 10 CON RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15PH CON AREA DE CONSTRUIDA 54.94 MTS2 AREA PRIVADA 50.68 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.1590% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.8881 DE FECHA 03-09-2014 EN NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).</p> <p>COMPLEMENTACION: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S A S. POR ESCR. 8752 DEL 04-11-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR ESCR. 5549 DEL 26-06-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40529634. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR ESCR. 2639 DEL 22- 11-04 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCR. FUE ADICIONADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR ESCR. 207 DEL 07-02-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DE CATASTRO, DE AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE CERTIFICADO 000794 DEL 28-02-06 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR ESCR. 400 DEL 03-03-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA BUENOS AIRES S.A., POR ESCR. 523 DEL 05-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-377208. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR ESCR. 2639 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES PUYANA S.A., POR ESCR. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40265152. ESTA ENGLOBO POR ESCR. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40261899. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR APORTE POR ABSORCIÓN DE INVERSIONES UNIDAS S.A., POR ESCR. 2901 DEL</p>
--------------------	---

31-12-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-229469,70 Y  
229637. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40654881

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito de acuerdo a documentos suministrados. El conjunto cuenta con 183 sitios de parqueo comunal para vehículos y 60 sitios de parqueo demarcados para motos.
--------------------	--

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

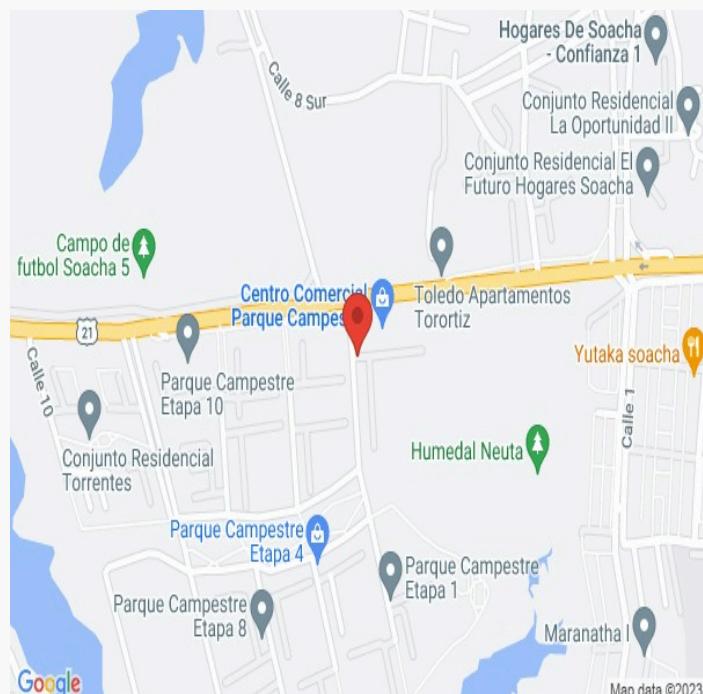
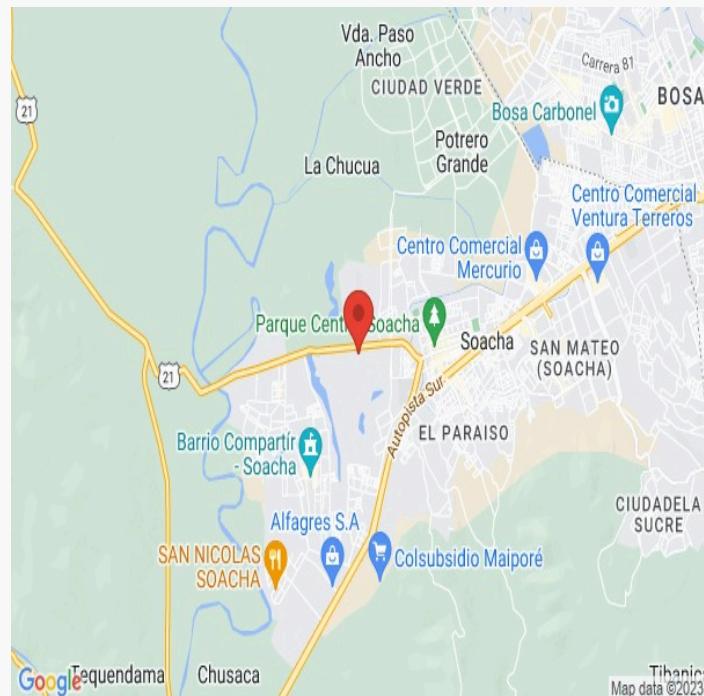
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Sector	Conservación
Vías pavimentadas	SI	Bueno
Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
<b>Observación:</b>	Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado al costado oriental del Parque Central Campestre y del Centro Comercial Parque campestre (sobre la vía a Indumil).	

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

CARRERA 7 C 3-98 SOACHA- CUNDINAMARCA APTO 502 INT 10 CON RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15PH | PARQUE CAMPESTRE | Soacha | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.581408  
GEOGRAFICAS : 4° 34' 53.0682''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.230924  
GEOGRAFICAS : 74° 13' 51.3264''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	6	\$135,000,000	.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,112,096.77	3115336344
2	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.97	\$126,100,000		\$0		\$0	\$2,292,727.27	3174059730
3	Mismo Conjunto	4	\$135,000,000	.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,425,000.00	3107724777
4	Mismo Conjunto	6	\$123,000,000	.97	\$119,310,000		\$0		\$0	\$2,485,625.00	6013819971
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,112,096.77
2	8	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,292,727.27
3	8	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,425,000.00
4	8	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,485,625.00
									PROMEDIO	\$2,328,862.26
									DESV. STANDAR	\$165,438.85
									COEF. VARIACION	7.10%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,494,301.11	<b>TOTAL</b>	\$126,411,180.13
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,163,423.41	<b>TOTAL</b>	\$109,642,298.54
VALOR TOTAL	\$118,026,739.34			

Observaciones:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023020214022419ofert.pdf>

Enlaces:

[4:https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-fragua/soacha/7310093](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-fragua/soacha/7310093)

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_4165161**



PIN de Validación: b4b20ac6



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



ANALOGICO  
www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros ANA  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4b20ac6



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Oficina 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de Atención a Miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4b20ac6



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



## 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  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

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

Contador Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

**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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.**

**El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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




**ANA**<sup>®</sup>  
 Aduana y Aeronáutica de la Nación  
<https://www.ana.org.ve>  
 Calle 99 Ma 7A - 81 Of 300  
 Bogotá D.C. - Colombia  
 Líneas gratuitas de atención al cliente:  
 En Bogotá: 588 07 40  
 A.N.A. Neiva: 010-8000-412 840

PIN de Validación: b4b20ac6

contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



## PIN DE VALIDACIÓN

b4b20ac6

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

*Ruth Bader Ginsburg*

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230130939371220982**

**Nro Matrícula: 051-173468**

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-11192

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 12:42:06 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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 24-09-2014 RADICACIÓN: 2014-80694 CON: ESCRITURA DE: 09-09-2014

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

SUBJEC-

N LIPPE:

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

#### **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 502 INT 10 CON RES PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15PH CON AREA DE CONSTRUIDA 54.94 MTS<sup>2</sup> AREA PRIVADA 50.68 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.1590% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.8881 DE FECHA 03-09-2014 EN NOTARIA SETENTA Y DOS 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 DAVIVIENDA S.A. (VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE) ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S A S. POR ESCR. 8752 DEL 04-11-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR ESCR. 5549 DEL 26-06-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40529634. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR ESCR. 2639 DEL 22-11-04 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. (ESTA ESCR. FUE ADICIONADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR ESCR. 207 DEL 07-02-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DE CATASTRO, DE AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE CERTIFICADO 000794 DEL 28-02-06 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR ESCR. 400 DEL 03-03-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA BUENOS AIRES S.A., POR ESCR. 523 DEL 05-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-377208. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR ESCR. 2639 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES PUYANA S.A., POR ESCR. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40265152. ESTA ENGLOBO POR ESCR. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40261899. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR APORTE POR ABSORCION DE INVERSIONES UNIDAS S.A., POR ESCR. 2901 DEL 31-12-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-229469,70 Y 229637.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40654881

## DIRECCION DEL INM

**Tipo Predio: URBANO**

## DETERMINACION DEL INMUEBLE DESTINACION ECONOMICA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA N.º SIGUIENTE(MÉTODOS DE PAGO)

## **MATRÍCULA A**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

## CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230130939371220982**

**Nro Matrícula: 051-173468**

Página 2 TURNO: 2023-051-1-11192

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 12:42:06 PM

#### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-08-2014 Radicación: 2014-74522

Doc: ESCRITURA 5577 DEL 21-08-2014 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO POR \$ 2.008.000.000

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 8300537006

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-09-2014 Radicación: 2014-80694

Doc: ESCRITURA 8881 DEL 03-09-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT: 830.053.700-6

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 21-10-2014 Radicación: 2014-94657

Doc: ESCRITURA 10698 DEL 09-10-2014 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ES 8881 R.P.H.CONJ RES PARQ CAMPEST ET 15.DIRECCION.CLAUSUL 3.EL # DE PARQUEAD COMUN ES 183.ART 15.LOS AP.404 501.502. 503.504.IN 11 15.16.18.19.21.22.24.AP 602 IN 12.13.14.17. 20.23 SU ACCESO POR Z.COMUNES ES PARQ CAMPESTRE ET 15

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-12-2015 Radicación: 2015-051-6-14365

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 31-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$2,988,095

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN PARCIAL

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 8300537006

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-12-2015 Radicación: 2015-051-6-14365

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 31-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$69,215,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIS

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230130939371220982

Nro Matrícula: 051-173468

Página 3 TURNO: 2023-051-1-11192

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 12:42:06 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 8300537006

A: ROJAS VARGAS ADELMO

CC# 83183198 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-12-2015 Radicación: 2015-051-6-14365

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 31-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROJAS VARGAS ADELMO

CC# 83183198 X

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO(A) PERMANENTE DE SU(S) HIJO(S) MENORE(S) ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-12-2015 Radicación: 2015-051-6-14365

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 31-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ROJAS VARGAS ADELMO

CC# 83183198 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-12-2015 Radicación: 2015-051-6-14365

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 31-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR " COLSUBSIDIO "

NIT# 8600073361

A: ROJAS VARGAS ADELMO

CC# 83183198 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-12-2015 Radicación: 2015-051-6-14365

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 31-10-2015 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR " COLSUBSIDIO "

NIT# 8600073361

A: ROJAS VARGAS ADELMO

CC# 83183198 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-03-2019 Radicación: 2019-051-6-4046

Doc: OFICIO 394 DEL 12-03-2019 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MPAL DE SOACHA DE SOACHA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230130939371220982**

**Nro Matrícula: 051-173468**

Pagina 4 TURNO: 2023-051-1-11192

Impreso el 30 de Enero de 2023 a las 12:42:06 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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 2019 - 035

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ROJAS VARGAS ADELMO

CC# 83183198 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-28033

Fecha: 10-11-2014

EN SECCION DESCRIPCION ETAPA 15 Y DIRECCION CORREGIDOS SI VALEN I LEY 1579/12 ART 59 QGE/COR64

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-051-1-11192 FECHA: 30-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA

REGISTRADOR: COTILLEIRO TRUJILLO SERGIO

*República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público*



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL SOACHA CUNDINAMARCA**  
**Carrera 10 N° 12a-46 Piso 2º**  
**Teléfono: 722-8399**

**DILIGENCIA DE SECUESTRO**

En Soacha - Cundinamarca, hoy once (11) de julio de dos mil diecinueve (2019), siendo las 11:30 de la mañana, fecha y hora señaladas mediante auto de fecha veintiocho (28) de mayo de dos mil diecinueve (2019), con el fin de llevar a cabo la **DILIGENCIA DE SECUESTRO** en el proceso **EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2019-035 de BANCOLOMBIA S.A. contra ADELMO ROJAS VARGAS**, el Juez Segundo Civil Municipal de la localidad en asocio de su secretario ad-hoc, procede a constituirse en audiencia pública la cual se declara abierta. Al despacho se hace presente el Dr. NELSON MAURICIO CASAS PINEDA, identificado con C.C. 80.765.430 y T.P. 169.170 del C.S.J., apoderado de la parte actora. Se hace constar por parte del despacho que no se hace presente el secuestre designado JULIO NELSON CONTRERAS ROBLES, por lo que se designa en su remplazo a la empresa TECNIACEROS NAF LTDA, representada por el señor JULIO NELSON CONTRERAS ROBLES identificado con C.C. 79.210.387 según documentos anexos, quien le otorga poder a la señor JOSE ALFREDO CONTRERAS ROBLES, identificado con C.C. 79.211.764 de Soacha, a quien se le posesiona como secuestre, y quien jura cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone y aporta como dirección de notificación la CARRERA 3 No. 30 BIS - 12, BLOQUE 7, APTO. 301 DE SOACHA Y TELÉFONO 3002124483. Quedando debidamente posesionado en el cargo. Acto seguido el personal del despacho se traslada a la CARRERA 7C N° 3-98, APARTAMENTO 502, INTERIOR 10, CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15, DEL MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA. Una vez en el sitio somos atendidos por RAQUEL RODRÍGUEZ GARCÍA identificado (a) con C.C. 53.167.027, a quien se le pone en conocimiento el motivo de la diligencia y enterado manifiesta: yo soy la ex esposa de Adelmo, nos sepamos y cuando miramos lo del apartamento el quería quedarse con el apartamento solo para él, tenemos dos niñas del matrimonio yo he querido pagar la deuda pero él no me dejó pero ahora debemos 4 millones cada uno va conseguir la plata de lo que se debe para poner al día el apartamento pero quiero que una vez se ponga al día el apartamento quede a nombre mío. Se continúa con la diligencia alinderando el bien. Así las cosas, tenemos que recorrido el bien en su totalidad se concluye que los linderos de este bien coinciden con los que aparecen en las hojas Aa027942853 vuelto y Aa027942854 frente de la copia de la E.P. N° 9041 de fecha 31 de octubre de 2015 de la Notaría 72 del círculo de Bogotá que obra en el expediente. Se trata de un apartamento ubicado en un quinto piso con puerta de ingreso en lámina y con estas dependencias: sala comedor, cocina con mesón en granito en obra gris la cocina continuo zona de lavandería con lavadero pequeño, hall, tres habitaciones con puerta la principal con balcón con sus tres implementos, baño social con sus tres implementos, pisos en cerámica color madera, muros pañetados estucados de distintos colores, techo en placa de concreto estucado y pintado de color blanco. Servicios de agua, luz y gas domiciliario sin comprobar su estado de pago ni funcionamiento. Se concede el uso de la palabra al apoderado (a) de la parte actora quien manifiesta: respetuosamente

solicito al Juzgado se ordene el secuestro del bien y se le haga entrega al señor (a) secuestre. De conformidad con lo solicitado, siendo procedente, tratándose del mismo bien objeto de la diligencia y de la hipoteca y no presentándose oposición legal para resolver, EL JUZGADO DECLARA LEGALMENTE SECUESTRADO EL BIEN DESCRITO Y ALINDEADO Y DEL EL SE HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL AL SEÑOR SECUESTRE, a quien se le fijan como gastos la suma de \$250.000.oo los que serán cancelados en el momento. El secuestre manifiesta: recibo el inmueble en el estado en que se encuentra y lo dejo en depósito gratuito, provisional y a mi orden en cabeza de la persona que nos atiende a la que solicito se hagan las advertencias de ley. A el depositario (a) se le hacen las advertencias y las acepta. No siendo otro el objeto de la diligencia se termina y firma por los que en ella intervienen.

**RAFAEL NUÑEZ ARIAS**

Juez

**Dr. NELSON MAURICIO CASAS PINEDA**

Apoderado de la actora

*x Raquel Rodríguez G.*  
**RAQUEL RODRÍGUEZ GARCÍA**

Quien atiende la diligencia

*José Alfredo Contreras Robles*  
**JOSÉ ALFREDO CONTRERAS ROBLES**  
Secuestre (TECNIACEROS NAF LTDA)

*Leonardo Andrés Beltrán*  
**LEONARDO ANDRÉS BELTRÁN**  
El secretario ad- hoc



# Notaría

# 72

Carrera 11 No. 71-73 • Bogotá, D.C.  
PBX: 606 29 29 - Fax: 606 04 59

E-mail: secretaria@notaria72.com.co

## NOTARIA SETENTA Y DOS DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

**PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA 09041  
DEL 31/OCTUBRE/2015**

CONTRATO: VENTA, HIPOTECA Y  
PATRIMONIO DE FAMILIA Y LIBERACION

OTORGANTES: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A  
PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 APTO 502

INT 10  
ROJAS VARGAS ADELMO 73-225404

BANCOLOMBIA S.A.

16 MAR 16 P 2:25

BancoColumbia

Patricia Téllez Lombana  
Notaria Setenta y Dos



República de Colombia

31 OCT 2015



Aa027942851

ESCRITURA PÚBLICA N°

NUEVE MIL CUARENTA Y UNO (9041)

Bancolombia

44021503

DE FECHA: TREINTA Y UNO (31) DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE (2.015)  
OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y DOS (72) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
D.C.

CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA DE VIVIENDA INTERES  
SOCIAL (0125), HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA (0205),  
LIBERACIÓN DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN (0783) - CONSTITUCIÓN  
PATRIMONIO DE FAMILIA (0315) PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA (0362)-  
DERECHO DE PREFERENCIA (0369)

RESUMEN DE LA NEGOCIACIÓN

LA VENDEDORA: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del  
FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT. 830.053.700-6  
EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NIT.  
860.513.493-1

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):

NOMBRES: ADELMO ROJAS VARGAS

CEDULA(S) DE CIUDADANÍA: 83.183.198

HIPOTECANTE(S): ADELMO ROJAS VARGAS

CEDULA(S) DE CIUDADANÍA: 83.183.198

ACREDITOR: BANCOLOMBIA S.A. NIT No. 890.903.938-8

LIBERACIÓN DE HIPOTECA MAYOR EXTENSIÓN POR: BANCOLOMBIA S.A.

NIT No. 890.903.938-8

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: UNIDAD(ES) PRIVADA(S)

APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DOS (502) INTERIOR NÚMERO DIEZ  
(10)

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 -

PROPIEDAD HORIZONTAL.

DIRECCIÓN: CARRERA SÉPTIMA C (7C) NÚMERO TRES – NOVENTA Y OCHO  
(3 - 98)

UBICACIÓN: MUNICIPIO DE SOÁCHA (CUNDINAMARCA)

TIPO: URBANO

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

NOTARÍA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

01/07/2015

**CÉDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN**

No.010100004870004000000000  
**MATRICULA INMOBILIARIA No. 051- 173468 de la Oficina de Registro de**  
**Instrumentos Públicos de Soacha (Antes 50S - 40672734 De la Oficina de Registro**  
**de Instrumentos Publicos de Bogotá).**  
**VALOR TOTAL DE LA VENTA: \$69.215.000.00**  
**VALOR CRÉDITO: \$48.450.000.00**  
**VALOR LIBERACIÓN: \$2.988.095.00**

**PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: SI**

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO\_X\_SI**

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los Treinta y Un (31) días del mes de Octubre

del año dos mil quince (2.015), al Despacho de la Notaría Setenta y Dos (72)

del Círculo de Bogota, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) Doctor(a)

SANDRA LILIANA PEÑUELA GONZALEZ como notario(a) ENCARGADA

comparecieron de una parte, ESTEBAN VALENCIA GIRALDO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.399.758 expedida en Bogotá D.C., quien en virtud del poder que le fue otorgado por medio de la escritura pública número cinco mil trescientos cuarenta (5.340) del veinticuatro (24) de julio de dos mil trece (2013), otorgado en la Notaría Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C obra en nombre y representación de: 1) FIDUCIARIA DA VIVIENDA

S.A. como vocera del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT. 830.053.700-6,

sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura

pública número siete mil novecientos cuarenta (7.940) del catorce (14) de diciembre

de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del

Círculo de Bogotá D.C., según certificados de existencia y representación legal

expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de

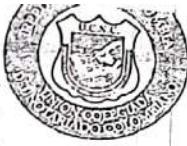
Comercio de Bogotá, D.C, documentos que se protocolizan con el presente

instrumento, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará

LA VENDEDORA; 2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., que actúa como

FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE y CONSTRUCTOR

Patrón tutorial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



# República de Colombia



del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 – PROPIEDAD HORIZONTAL., sociedad comercial de este domicilio, constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C, documentos que se protocoliza con el presente instrumento y, de la otra parte **ADELMO ROJAS VARGAS**, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Bogotá, identificado (a)(os) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 83,183.198 expedida(s) en ACEVEDO y de estado civil **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestó(aron) que ha(n) celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes antecedentes:

- 1.— Entre **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** y **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** se encuentra vigente un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**.
- 2.— El objeto de dicho contrato de fiducia mercantil es que la fiduciaria, como vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, conserve la propiedad sobre el predio donde se construirá un proyecto de vivienda de interés social denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 – PROPIEDAD HORIZONTAL.**, y finalmente transfiera las unidades privadas resultantes del proyecto de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos con los respectivos compradores, siendo el desarrollo del proyecto de responsabilidad exclusiva de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, la promoción, diseño y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 3.— Que con base en estos antecedentes, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, obrando como vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, en su carácter de fideicomitente y

beneficiaria de dicho fideicomiso y en carácter de promotora y constructora del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL.

PRIMERA: OBJETO. LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejercita sobre la UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO NÚMERO QUINIENTOS DOS (502) INTERIOR NÚMERO DIEZ (10), la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera séptima C (7C) número tres - noventa y ocho (3 - 98) de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Soacha (Cundinamarca). El conjunto en mención se encuentra integrado por seiscientas setenta y dos (672) unidades de vivienda desarrolladas en veintiocho (28) torres de seis (6) pisos de altura cada una, ciento ochenta y tres (183) parqueaderos comunales de los cuales ciento cuarenta y nueve (149) parqueaderos son para residentes y treinta y cuatro (34) parqueaderos para visitantes incluidos cuatro (4) cupos para personas con movilidad reducida, edificio comunal de dos pisos, que consta de portería dotada con mesón para atención al público y casilleros para correspondencia, sala de computo, sala de entretenimiento, oficina de administración, sala de juegos, salón múltiple, terraza con asador BBQ a gas, dos tanques de agua subterráneos, baños, cuarto de basuras, dos cuartos técnicos con sus subestaciones eléctricas, zonas verdes interiores, y demás servicios comunales señalados en los planos y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El lote de terreno en donde se desarrolla el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL, se describe y alindera como se indica a continuación:

LOTE NÚMERO 2 DE LA MANZANA 4 - ETAPA VIII DE LA URBANIZACION BUENOS AIRES. Cuenta con una cabida superficial de DIECISIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (17252.45M<sup>2</sup>), ubicado en el municipio de Soacha (Cundinamarca), comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: Partiendo del mojón identificado en el plano como Número 432a hasta el mojón Número 429a en



# República de Colombia



Aa027942953

~~Línea recta y distancia de ciento cuarenta y ocho punto cuarenta y ocho metros (148.48m) lindando en toda esta extensión con el Área Útil del Lote Número 1 de la misma Manzana 4 de la Urbanización. POR EL ORIENTE: Del mojón Número 429a hasta el mojón Número 430, en línea recta y distancia de ochenta y uno punto cuarenta y dos metros (81.42m) lindando en toda esta extensión con Cesión Tipo A Número 13 - Zona Verde de la Urbanización. POR EL SUR: Del mojón Número 430 hasta el mojón Número 431 en línea recta y distancia de ciento sesenta y tres punto ochenta y siete metros (163.87m), lindando en toda esta extensión con Cesión Tipo A Número 13 - Zona Verde de la Urbanización. POR EL OCCIDENTE: Del mojón Número 431 hasta el mojón Número 432a o punto de partida cerrando el polígono, sucesivas de seis punto cincuenta y seis metros (6.56m) y ciento cuarenta y cuatro punto treinta y cinco metros (144.35m) respectivamente, lindando en todas estas extensiones con sección de la Vía Local Calle C (V-6) de la nomenclatura urbana.~~

~~El inmueble anteriormente descrito se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 40654881, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, hoy según traslado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 051-163482 y con la cédula catastral actual en mayor extensión número 0101000048700040000000000.~~

**PARAGRAFO PRIMERO:** El inmueble objeto de la presente compraventa tiene asignado el **FOLIO DE MATRICULA-INMOBILIARIA N° 051-173468** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, conforme a la Resolución de traslado del Círculo Origen número doscientos setenta y ocho (278) del catorce (14) de Mayo de dos mil quince (2.015) y Resolución del Círculo destino número uno (1) de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil quince (2015). (Antes 50S -40672734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y se identifica, describe y alindera como a continuación se señala).

## APARTAMENTO NÚMERO 502 INTERIOR 10.

**GENERALIDADES:** Tiene su acceso por zonas comunes del Proyecto "PARQUE CAMPESTRE-ETAPA 15". Se halla localizado en el QUINTO PISO del respectivo Interior, su altura libre (utilizable) es de dos punto veinte metros (2.20m) aproximadamente y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el

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

NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

81-07734-RECHORE ALU  
81-07734-2815

Gaceta S.A. N.º 89534

Reglamento de Propiedad Horizontal, con las Áreas Generales, Dependencias y Linderos, que se describen a continuación:

- **AREA TOTAL CONSTRUIDA: CINCUENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (54.94M<sup>2</sup>)**; que incluyen el AREA PRIVADA CONSTRUIDA de **CINCUENTA PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (50.68M<sup>2</sup>)** y el AREA de MUROS ESTRUCTURALES, FACHADAS, DUCTOS COMUNALES de **CUATRO PUNTO VEINTISEIS METROS CUADRADOS (4.26M<sup>2</sup>)**.

**DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Constá de Salón -comedor, tres (3) alcobas (una como principal, con espacio para construir un baño por el adquiriente), un (1) baño, cocina y zona de ropa.

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES APARTAMENTO:** Los linderos con muros medianeros, fachadas, elementos estructurales, ductos, placas de entrepiso y demás zonas comunitarias al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así:

Partiendo del punto Número uno (No. 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No. 2) en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto cuarenta y seis metros (4.46m), uno punto veintitres metros (1.23m) y dos punto setenta y cinco metros (2.75m) respectivamente, con apartamento de quinto piso del Interior 9 del Conjunto y con vacío sobre zona comunal.

Del punto Número dos (No. 2) al punto Número tres (No. 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro punto sesenta y un metros (4.61m), cero punto diez metros (0.10m), cero punto cero seis metros (0.06m), cero punto veinte metros (0.20m) y dos punto setenta y siete metros (2.77m) respectivamente, con vacío sobre zona comunal.

Del punto Número tres (No. 3) al punto Número cuatro (No. 4), en línea recta y distancia de cuatro punto sesenta y dos metros (4.62m), con el Apartamento Número 503 del Interior.

Del punto Número cuatro (No. 4) al punto Número Uno (No. 1) o punto de partida cerrando el polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto diecisésis metros (1.16m), dos punto sesenta y nueve metros (2.69m), cero punto



# República de Colombia



veinticinco metros<sup>2</sup> (0.25m), cero punto veinte metros (0.20m), uno punto treinta metros (1.30m), uno punto cero cuatro metros (1.04m), uno punto setenta y nueve metros (1.79m), cero punto ochenta metros (0.80m), cero punto treinta y cinco metros (0.35m), cero punto ochenta metros (0.80m), uno punto cero seis metros (1.06m), uno punto cero cuatro metros (1.04m) y dos punto sesenta y cinco metros (2.65m) respectivamente, con hall de acceso comunal y con escalera comunal del respectivo Interior, con vacío sobre cubierta comunal y con el Apartamento Número 501 del Interior.

**PARÁGRAFO.** Del área anteriormente alinderada se excluyen los muros internos demarcados como comunales, los cuales son inmodificables por su carácter estructural y un ducto comunal alinderado en cero punto ochenta y dos metros (0.82m) por cero punto cuarenta y tres metros (0.43m) respectivamente.

**Cenit:** Placa común de entrepiso al medio con el Apartamento Número 602 del Interior y **Nadir:** Placa común de entrepiso al medio con el Apartamento Número 402 del Interior.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: AREAS GENERALES :** i) **Área Total Construida:** es el área total de los bienes de dominio privado incluida el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal. ii) **Área Privada Construida:** Es la extensión superficialia cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado. iii) **Área Privada Libre:** extensión superficialia privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

**PARÁGRAFO TERCERO:** De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo. En todo caso, el inmueble descrito y alinderado se vende como cuerpo cierto.

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

NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

**PARÁGRAFO QUINTO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conoce**

y aceptar lo siguiente:

1. Que la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que conoce(n) la existencia del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE** y que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, no es ni constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo de los proyectos que se edifiquen sobre los predios de propiedad del mencionado patrimonio autónomo y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, suscribe este contrato de compraventa única y exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, cuya construcción será levantada por la sociedad **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**
3. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 – PROPIEDAD HORIZONTAL** las cuales constan en el documento que se anexó a la promesa de compraventa y que hace parte integral de la misma, como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto, las zonas de cesión de la urbanización de manera que se declara(n) satisfecho(s) quanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.



# República de Colombia



Aa027942855



*Este material para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial*

卷之三

4. Que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble objeto de venta ni del Conjunto Residencial, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

5. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble objeto de venta pertenece al estrato tres (3), clasificación que no es responsabilidad de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., ni del FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., ni FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., ni el FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE, responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

6. Que CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana correspondiente y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración.

**PARA  
GRAFO SEXTO:** El inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda. Esta destinación no podrá ser variada por él(la)(los) adquirente(s) o causahabiente(s) a cualquier título.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: PROHIBICIÓN AMPLIACION.- EL (LA)(LOS)**  
**COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar**

**PARA  
GRADO** SEPTIMO: PROHIBICIÓN AMPLIACION.- EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación de las unidades privadas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 15 - PROPIEDAD HORIZONTAL, las cuales no cuentan con potencial de ampliación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto ni FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ni el FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE, ni CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones que se efectúen dentro de éstas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se

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

NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia

100/SaE/Unifracia

10/2015

---

**Señor Juez,**  
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

**Yo MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.803.347 de Bogotá, de profesión Contador Público, egresado y titulado en la Universidad Antonio Nariño, en el año 2.003, con tarjeta profesional 121161-T expedida por la Junta Central de Contadores, con posgrado como especialista en avalúos de la Universidad Distrital Jorge Tadeo Lozano, en el año 2018; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-79803347 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos  
Categoría 2 - Inmuebles Rurales  
Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Articulo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6, mi correo electrónico es miguelfrancoavaluos@gmail.com, y mi teléfono de contacto es 3204126998.

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, NO he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del

---

Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50*, en lo pertinente.

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual labore y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Contador público y Perito Avaluador.

#### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

Educación Continua: Avalúos de Bienes, Básico e Intermedio  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá  
2.004

Profesional: Contaduría Pública  
Universidad Antonio Nariño  
2.003

Especialización: Especialización en Avalúos  
Universidad Distrital Francisco José de Caldas  
2.018

---

**Atentamente,**

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador  
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6  
Celular: 3204126998  
Correo electrónico: miguelfrancoavaluos@gmail.com

## **MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**

FECHA DE NACIMIENTO: 22 DE DICIEMBRE DE 1.976  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CC. 79.803.347 DE BTA  
DIRECCIÓN: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 16  
SOACHA - CUNDINAMARCA  
TELÉFONO: 320 412 69 98

### **PERFIL PROFESIONAL:**

- Consultor en avalúos con alta experiencia en la actividad inmobiliaria, específicamente en la valoración de bienes inmuebles (urbanos, rurales y especiales), me he desempeñado en las actividades relacionadas con los Departamentos de Avalúos, asignado a diferentes cargos de responsabilidad a nombre propio o en representación de firmas empresariales, que han sido contratadas para la realización de diferentes trabajos valuatorios, bien sea con destino a las áreas de contabilidad, para respaldo o garantía hipotecaria o para punto de partida en negociación inmobiliaria. Estos trabajos se han realizado tanto al sector público como al sector privado, los cargos han variado dependiendo de la labor realizada, dentro de las que se destacan funciones diferentes como la Coordinación de proyectos, Visitador de Campo, la Elaboración, Revisión y Control de Calidad de Informes; Presupuestos y Avances de Obra, Estudios de Mercado; Soporte y acompañamiento en diferentes proyectos valuatorios de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- He sido auxiliar profesional en la valoración de maquinaria y equipo; Valoración de muebles, enseres y maquinaria de menor escala.
- Actualmente me desempeño también como Docente en programas de Avalúos de bienes inmuebles.
- Profesional como Contador Público.

De manera conjunta a nivel personal y empresarial, he realizado la valoración de un gran número de inmuebles de diferentes tipos y con destino a diferentes clientes representativos, dentro de los que se destacan:

Importantes entidades del sector público (Alcaldía local de San Cristóbal, Alcaldía local de Rafael Uribe Uribe).

Entidades Financieras (Davivienda, Fincomercio, Granahorrar).

Privadas y empresariales (Telecom, Grupo Éxito, Telefónica Colombia, Emcali, Electricaribe, Fundación Santa fe, Universidad Jorge Tadeo Lozano, Hogares Aldeas Infantiles, Falabella, Sodimac, Carrocierías El Sol, Hoteles Royal, Aguas De Pereira, Gasco, Gecolsa, Caterpillar, entre otros).

### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

#### **POSGRADO - ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS**

UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS"  
BOGOTA D.C.  
2.018

#### **EDUCACIÓN CONTINUA - AVALÚOS DE BIENES (BÁSICO E INTERMEDIO)**

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTA  
BOGOTA D.C.  
2.004

#### **ESTUDIOS UNIVERSITARIOS – CON TÍTULO PROFESIONAL**

CONTADURÍA PÚBLICA  
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO  
BOGOTA D.C.  
2.003

**ASIGNACIONES LABORALES:**

**EMPRESA** : **FIT - EDUCACION SUPERIOR INTERAMERICANA**  
**CARGO** : ASESOR PEDAGÓGICO – DOCENTE EN AVALÚOS  
**JEFE INMEDIATO** : COORDINACION PROGRAMA DE AVALÚOS URBANOS Y  
RURALES  
**TELÉFONO** : 704 07 60 / 300 20 46  
**FECHA** : FEBRERO DE 2017 / **ACTUALIDAD SEGÚN  
PROGRAMACIÓN.**

**EMPRESA** : **F&D INMOBILIARIA S.A.S**  
**CARGO** : PROFESIONAL EN AVALÚOS EXTERNO  
**JEFE INMEDIATO** : CLAUDIA DIAZ  
**TELÉFONO** : 317 380 12 68  
**FECHA** : MARZO DE 2014 / **SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS.**

**EMPRESA** : **PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA.**  
**CARGO** : AVALUADOR EXTERNO  
**JEFE INMEDIATO** : JUAN PABLO VILLAREAL  
**TELÉFONO** : 634 05 55 / 300 2689980  
**FECHA** : SEPTIEMBRE 2009 / **SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS**

**EMPRESA** : **SANIN AVALUOS S.A.S.**  
**CARGO** : PROFESIONAL AVALUADOR INDEPENDIENTE  
**JEFE INMEDIATO** : ANDRES SANIN  
**TELÉFONO** : 658 25 51  
**FECHA** : SEPTIEMBRE 2010 / **SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS**

**EMPRESA** : **PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA.**  
**CARGO** : COORDINADOR NACIONAL DE INMUEBLES  
**JEFE INMEDIATO** : JUAN PABLO VILLAREAL  
**TELÉFONO** : 634 05 55 / 300 2689980  
**FECHA** : SEPTIEMBRE 2014 / FEBRERO 2015

**EMPRESA** : **UNION TEMPORAL PWC-ADVANCE A-CIATEL.**  
**CARGO** : AVALUADOR EXTERNO  
**JEFE INMEDIATO** : JUAN VILLAREAL  
**TELÉFONO** : 320 3335803  
**FECHA** : SEPTIEMBRE 2008 / MARZO 2009

**EMPRESA** : **SERGIO POMBO E HIJOS LTDA**  
**CARGO** : PROFESIONAL AVALUADOR  
**JEFE INMEDIATO** : FRANCISCO POMBO  
**TELÉFONO** : 255 26 13 / 255 45 45  
**FECHA** : JULIO 2.003 / AGOSTO 2.009

**RECOMENDACIONES PERSONALES:**

**JUBER EDUARDO PARRA**  
ARQUITECTO  
TEL: 310 329 74 46

**MARCELA DIAZ MUÑOZ**  
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
TEL.: 317 380 12 68

**ALBERTO FRANCO**  
CONTADOR PÚBLICO - ABOGADO  
TELS.: 300 2018915



**MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**  
C.C. 79.803.347 BTA.  
RAA - Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-79803347  
E-mail.: miguelfrancoavaluos@gmail.com  
Tel: 320 412 69 98

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



# LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Aulúos

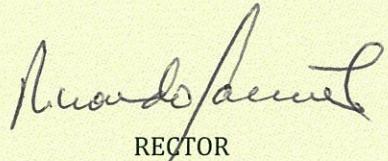
A  
**Miguel Ángel Franco Polanco**

Con C. C. No. 79803347 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

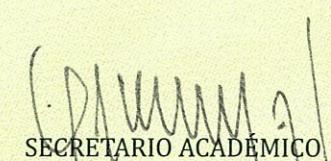
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 14 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2018

  
RECTOR

  
SECRETARIO GENERAL

  
DECANO DE LA FACULTAD

  
SECRETARIO ACADÉMICO

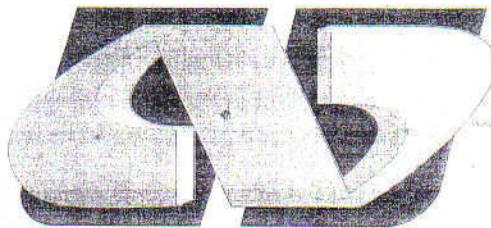
No. 39578

Registro No. F.I. 21878 Folio No. 144 Libro No. 19

LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE, LA

# UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

CON PERSONERIA JURIDICA 4571 DE 1977



## CONFIERE EL TITULO DE CONTADOR PUBLICO

A

Miguel Angel Franco Holanca

C.C. No. 79.803.347 de Santafé de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.  
EN TESTIMONIO DE ELLA SE OTORGA EL PRESENTE

## DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., A LOS 30 DIAS DEL MES X DE 2003

Mario Faúndez Wende.

RECTOR

José B.

VICE RECTOR ACADEMICO

Luis J. S.

DECANO DE LA FACULTAD

M. G. G.

SECRETARIO GENERAL



Bogotá, 24 de septiembre de 2.021

Señores  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
E.S.D.

En respuesta a su solicitud, envío listado de algunos avalúos realizados en el presente año, han sido solicitados directamente a mi nombre y para diversos fines.

	FECHA DE AVALÚO	DIRECCION DEL INMUEBLE	NOMBRE DEL SOLICITANTE	NUMERO DE CEDULA	No. TELEFONICO
1	2021-09	KR 74 BIS 64F 21	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
2	2021-09	KR 111C 69D 30 CS 72	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
3	2021-08	CL 83A 114 90 IN 4	WILMER AVENDAÑO	79.894.953	3125501811
4	2021-08	CL 127B 71A 90 TO 3 AP 507	SANDRA HERNANDEZ / FRANCISCO RODRIGUEZ	79.589.561	3005098245
5	2021-08	CL 49 SUR 77R 19 AP 201	ALFONSO MORENO	16.531	3142134235
6	2021-06	KR 90 82A 20 AP 203	MAURICIO MURILLO	19.328.608	3102432364
7	2021-05	KR 3 49 D 19 SUR	Luz AGUIRRE	23.943.242	3133245996
8	2021-05	LOTE AGUAS CALIENTES - UNE CUNDINAMARCA	CESAR DIAZ	19.305.175	3176550326
9	2021-03	KR 56 16 50 SUR IN 5 AP 512	DAGOBERTO SANCHEZ	11.520.541	3108834689

Igualmente he realizado una gran cantidad de avalúos de inmuebles con destino a los clientes que poseen firmas empresariales de terceros, los cuales me encomiendan la labor.

	EMPRESA	NIT	NOMBRE DE CONTACTO	No. TELEFONICO	PARA LOS CLIENTES	FECHA
1	FYD INMOBILIARIA S.A.S.	900.704.573-5	CLAUDIA DIAZ	3173801268	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SENA/FINCOMERCIO	DESDE 2014/03
2	SANIN AVALUOS S.A.S	900.440.427-3	ANDRES SANIN	3165260192	BANCO DAVIVIENDA / CIENCUADRADAS	DESDE 2010/09
3	SERGIO POMBO E HIJOS LTDA	830.017.668-5	FRANCISCO POMBO	2554545	BANCO GRANAHORRAR / BANCAFE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	DE 2003-07 A 2009/08

Quedando atento a cualquier aclaración,

Atentamente,

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador  
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6  
Celular: 3204126998  
Correo electrónico: miguelfrancoavaluos@gmail.com