



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Rural



AVALUO: DAC_PRG_2023_806897

Fecha del avalúo	15/03/2023	Fecha de visita	13/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 21. PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA.		
Barrio	Vereda El Salitre		
Ciudad	La Calera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	SOCIEDAD INVERSIONES ESTELAR COLOMBIA S.A.S.		

Referencia cliente:

Nombre/razón social	GRUPO EMPRESARIAL P & P S A S
Nit/CC	900170425
Consecutivo del bien	-

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 15/03/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA
Ciudad

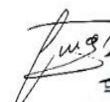
Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SOCIEDAD INVERSIONES ESTELAR COLOMBIA S.A.S.** ubicado en la LOTE 21. PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA. Vereda El Salitre, de la ciudad de La Calera.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,983,479,201.00 pesos m/cte (Mil novecientos ochenta y tresmillones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos un).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	PRIVADA-PH	1876.25	M2	\$478,940.00	45.30%	\$898,611,175.00
Área construida	Licenciada	398.20	M2	\$2,724,430.00	54.70%	\$1,084,868,026.00
TOTALES					100%	\$1,983,479,201.00

Valor en letras

Mil novecientos ochenta y tresmillones cuatrocientos setenta y nueve mil doscientos un Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
 RAA Nro: AVAL-14254793
 C.C: 14254793

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	0	585,630	Valor del avalúo en UVR	5,963,134.31
Proporcional	898,611,175	1,084,868,026	Valor asegurable	1,084,868,026
% valor proporcional	45.30479445	54.69520555	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa campestre denominada Lote 21, ubicada en el conjunto PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA, vereda El Salitre, del municipio de La Calera, Cundinamarca. El mismo se sitúa a unos 5 km. desde el Peaje Patios hacia el municipio. En sitio se observa una edificación de dos niveles, con zonas verdes a su alrededor, zona de garaje y BBQ. LIQUIDACIÓN. Para el presente informe se liquidará su área privada de terreno enunciada en documentos jurídicos. Su área de construcción liquidada, es la registrada en la ESCRITURA PÚBLICA No. 3624 DE 31/10/2003. DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Que mediante resolución No. 1966 y licencia de construcción No. 2079 del 16/06/2003, el secretario de planeación del municipio de La Calera, otorgó licencia de construcción para una vivienda unifamiliar de dos pisos con un área de 398.20 m ² .			

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_8 06897	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	GRUPO EMPRESARIAL P & P S A S				
Nit/CC	900170425				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SOCIEDAD INVERSIONES ESTELAR COLOMBIA S.A.S.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9006616721	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 21. PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA.				
Conjunto	PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA P.H.				
Ciudad	La Calera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Rural	Barrio	Vereda El Salitre	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde a la casa campestre denominada Lote 21, ubicada en el conjunto PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA, vereda El Salitre, del municipio de La Calera, Cundinamarca. El mismo se sitúa a unos 5 km. desde el Peaje Patios hacia el municipio. En sitio se observa una edificación de dos niveles, con zonas verdes a su alrededor, zona de garaje y BBQ. Dentro de documentos jurídicos se somete a propiedad horizontal el terreno, enunciando un área privada de 1876.25 m². ESCRITURA PÚBLICA No. 3624 DE 31/10/2003. DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Que mediante resolución No. 1966 y licencia de construcción No. 2079 del 16/06/2003, el secretario de planeación del municipio de La Calera, otorgó licencia de construcción para una vivienda unifamiliar de dos pisos con un área de 398.20 m². Su área de construcción medida en inspección es la siguiente: Primer piso 328.52 m². Segundo piso 199.84 m². Total 528.36 m². 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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1876.25	AREA TERRENO	M2	S/I.
AREA CONSTRUIDA LICENCIA	M2	398.20	CONSTRUCCION	M2	S/I.
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	1876.25	AREA TERRENO	M2	1876.25
AREA CONSTRUIDA P1.	M2	328.52	AREA CONSTRUIDA	M2	398.20
AREA CONSTRUIDA P2.	M2	199.84			

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
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.
Reglamentación urbanística:	NORMATIVIDAD. Acuerdo Municipal No. 011, agosto 27 de 2010. LIQUIDACIÓN. Para el presente informe se liquidará su área privada de terreno enunciada en documentos jurídicos. Su área de construcción liquidada, será la la dé la licencia aportada adjunta, y la propiedad horizontal está en función del terreno. INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3256	EscrituraDePropiedad	11/12/2013	43	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20229006	09/03/2023	1.98%	S/I.	CASA

Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1095 de fecha 27-06-95 en NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTÁ LOTE 21 con área de 1.876.25 M2. Con coeficiente de 1.98% (SEGÚN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble cuenta con una zona de garajes en su parte posterior.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por tener un uso residencial campestre, posee vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. El inmueble es estrato 2, por el recibo de servicio público, y por estar en rural, más así el conjunto por sus acabados, tipología se asemeja más a estrato 6.				

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1095		Fecha escritura	27/06/1995	
Notaria escritura	47		Ciudad escritura	BOGOTÁ D.C	
Valor administración	\$1.530.295	Total unidades	50	Terraza comunal	No
Condiciones	Terreno-construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	Si

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 1095, Fecha escritura: 27/06/1995, Notaría escritura: 47, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$1.530.295, Total unidades: 50, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2003	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No posee				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	5	Baños privados	4	Estar	3
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	1	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	4	Jardín	Si	Zona verde	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 6, Closet: 5, Baño privado: 4, Estar: 3, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 1, Zona ropa: 2, Local: 0, Balcón: 4, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

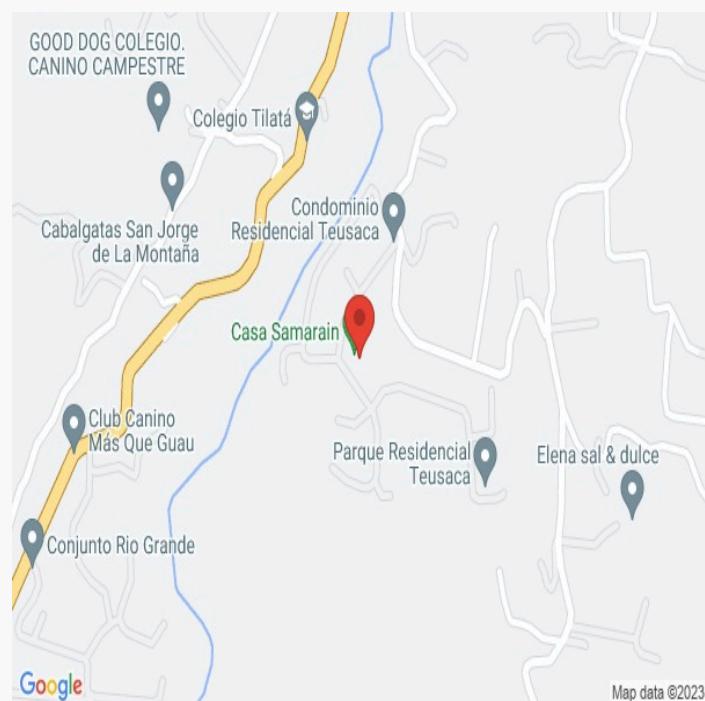
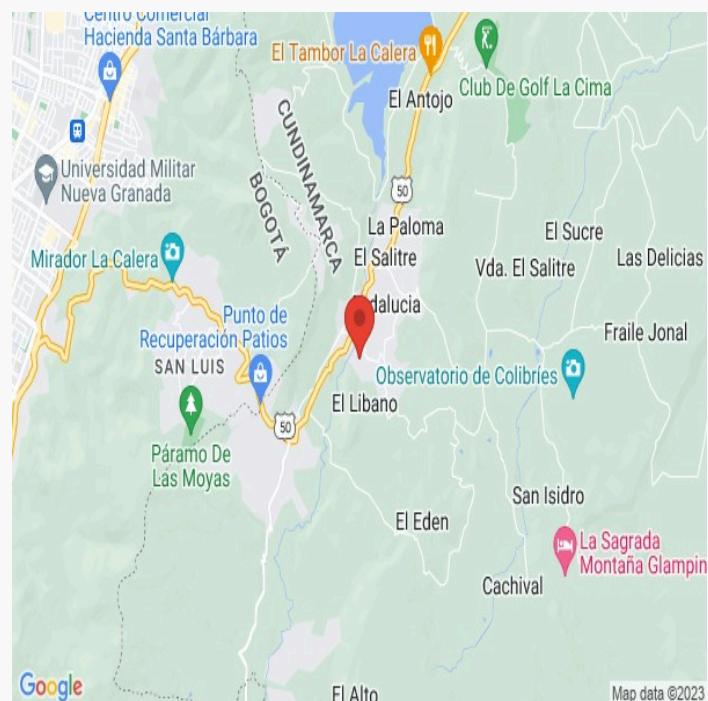
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno	Muy bueno
Observación	Inmueble con acabados normales, buen estado de conservación, como se evidencia en registro fotográfico anexado.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

LOTE 21. PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA. | Vereda El Salitre | La Calera | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6680545
GEOGRAFICAS : 4° 40' 4.9974''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.9959320
GEOGRAFICAS : 73° 59' 45.3546''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO CONJUNTO	\$2,950,000,000	0.90	\$2,655,000,000	3006654743	2532	400	\$3,500,000	\$1,400,000,000
2	MISMO CONJUNTO	\$2,800,000,000	0.90	\$2,520,000,000	3112362503	1925	470	\$3,300,000	\$1,551,000,000
3	MISMO CONJUNTO	\$1,980,000,000	0.95	\$1,881,000,000	3103010821	1750	530	\$2,000,000	\$1,060,000,000
4	MISMO CONJUNTO	\$2,075,000,000	0.95	\$1,971,250,000	6015942333	2365.44	365	\$2,500,000	\$912,500,000
Del inmueble						1876.25	497		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,255,000,000	\$495,656	1.0	1.0	1.00	\$495,656
2	\$969,000,000	\$503,377	1.0	1.0	1.00	\$503,377
3	\$821,000,000	\$469,143	1.0	1.0	1.00	\$469,143
4	\$1,058,750,000	\$447,591	1.0	1.0	1.00	\$447,591
					PROMEDIO	\$478,941.56
					DESV. STANDAR	\$25,529.68
					COEF. VARIACION	5.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$478,940.00	AREA	1876.25	TOTAL	\$898,611,175.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,724,430.00	AREA	497	TOTAL	\$1,354,041,710.00
VALOR TOTAL		\$2,252,652,885.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10726_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-condominio-teusaca-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/5586-M3546622>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-teusaca-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/3811-M3706353>

3.-<https://viviendolatam.com/property/casa-campestre-en-venta-la-calera-la-calera-conjunto-teusaca/1509169/>

4.-<https://www.colliers.com/es-co/propiedades/casa-la-calera-itau/col-condominio-residencial-teusaca-ph/col12001542>

REPOSICION

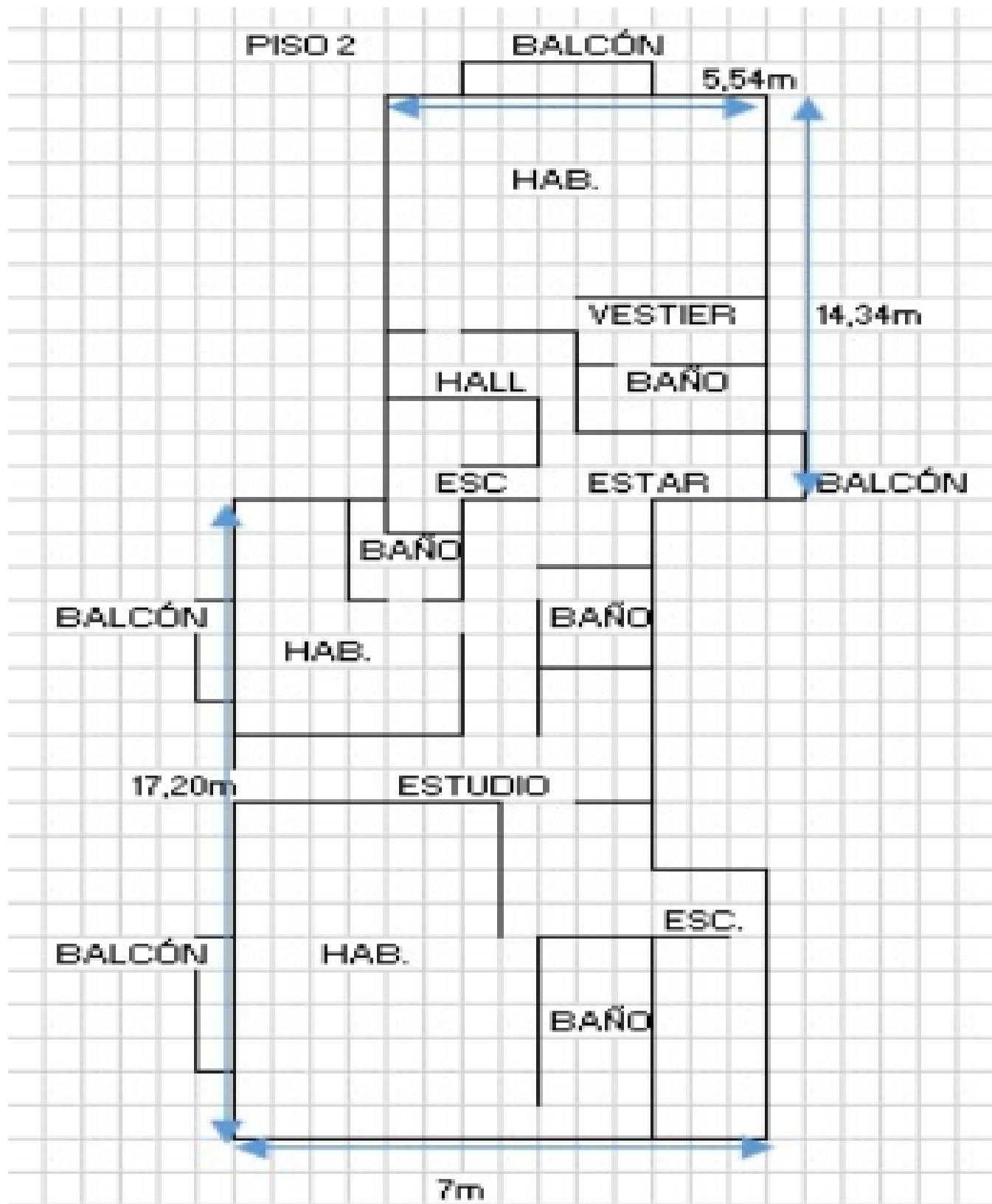
CONSTRUCCIÓN

Depreciación Fitto y Corvini

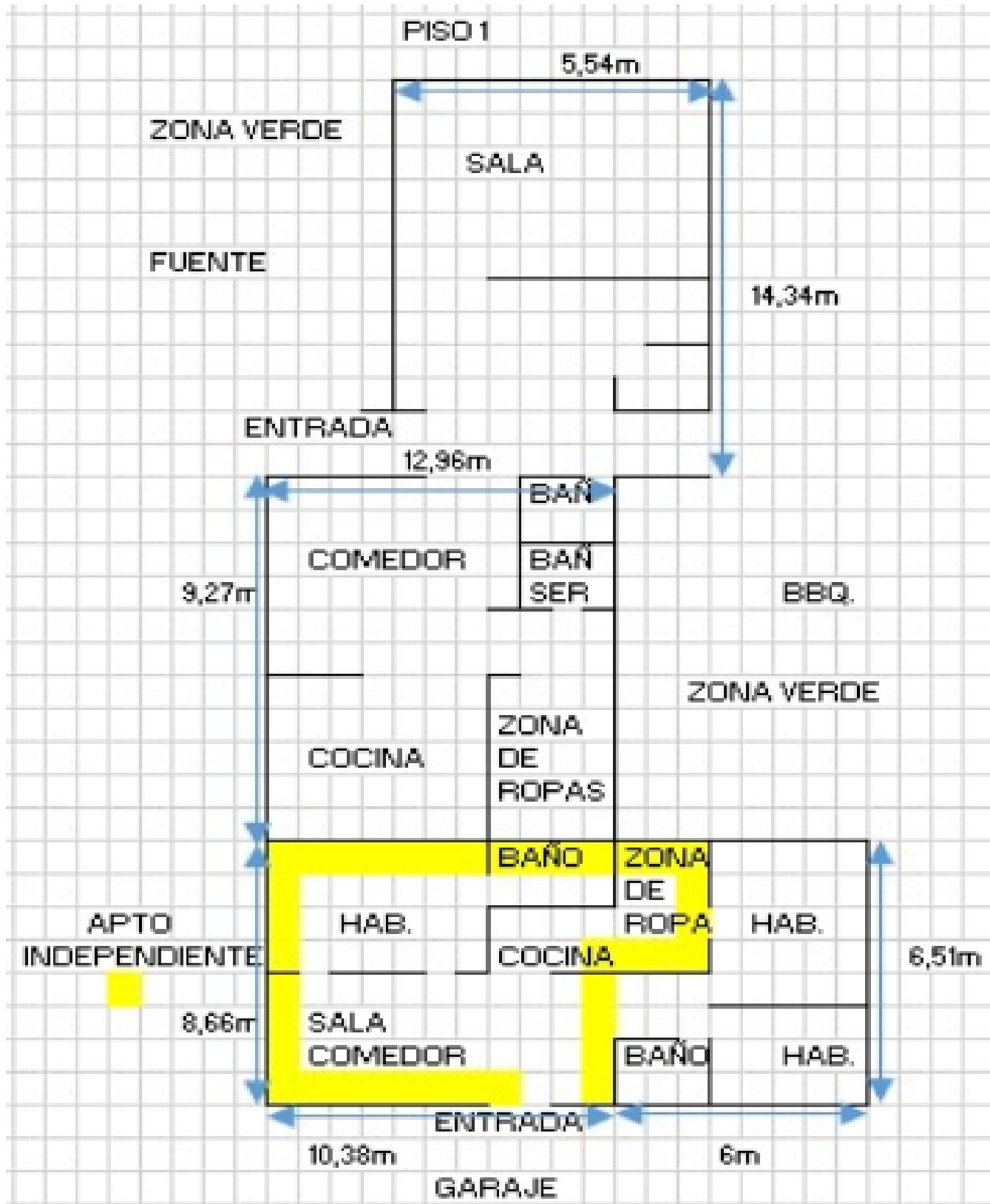
Area construida total	497
Area construida vendible	497
Valor M2 construido	\$3,970,084
Valor reposición M2	\$1,973,131,748
Valor reposición presupuesto M2	\$3,970,084
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$3,176,067
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	14.22 %
Valor reposición depreciado	\$2,724,430
Valor adoptado depreciado	\$2,724,430
Valor total	\$1,354,041,710

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano



FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Bodega



Bodega



FOTOS

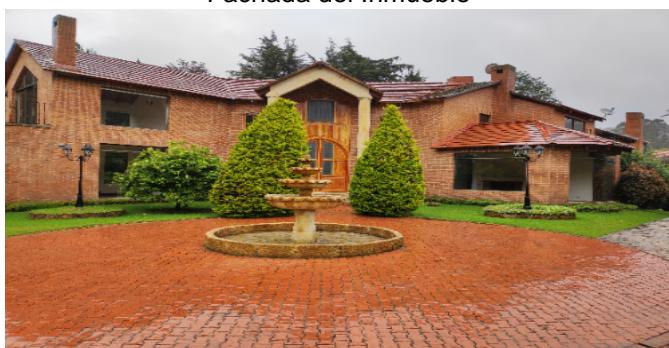
Fachada del Inmueble



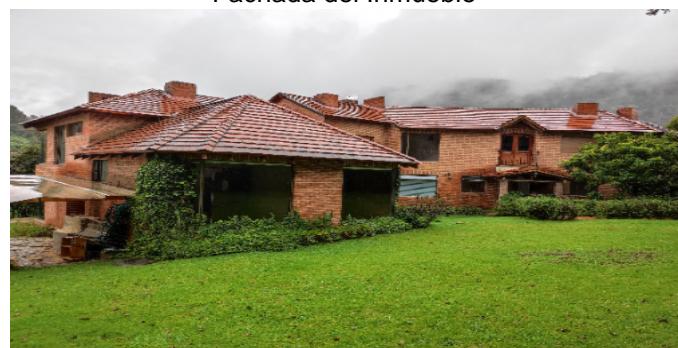
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



FOTOS

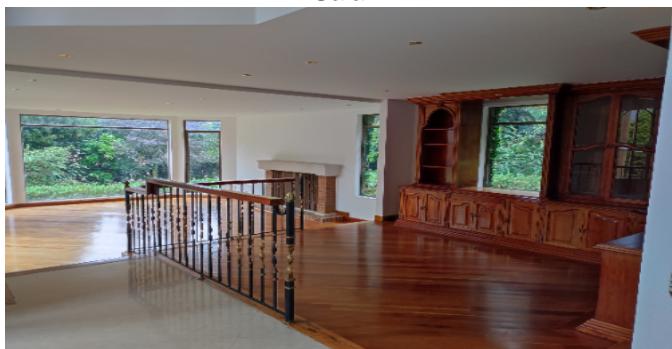
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS

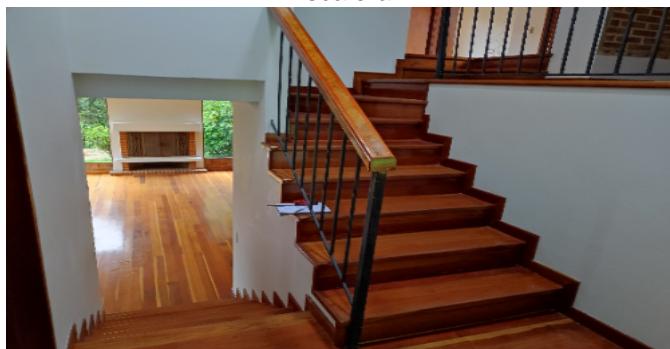
Zona de Ropas



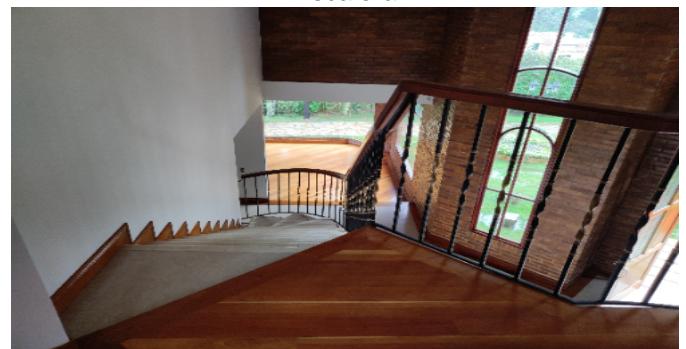
Zona de Ropas



Escalera



Escalera



Balcón



Balcón



Balcón



Balcón



FOTOS

Estudio



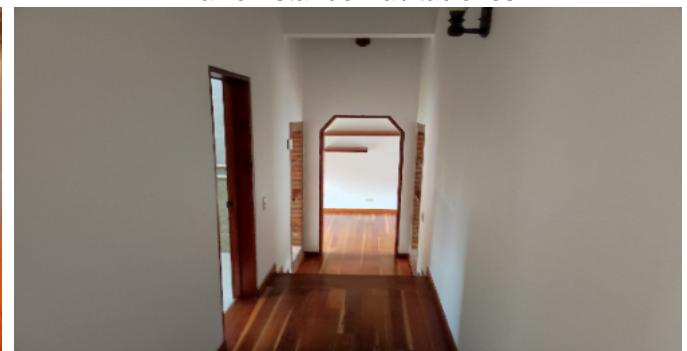
Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS

Habitación Principal



Guardarropa habitación Principal



Guardarropa habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



FOTOS

Habitación 1



Guardarropa 1



Habitación 2



Guardarropa 2



Habitación 3



Guardarropa 3



Habitación 4

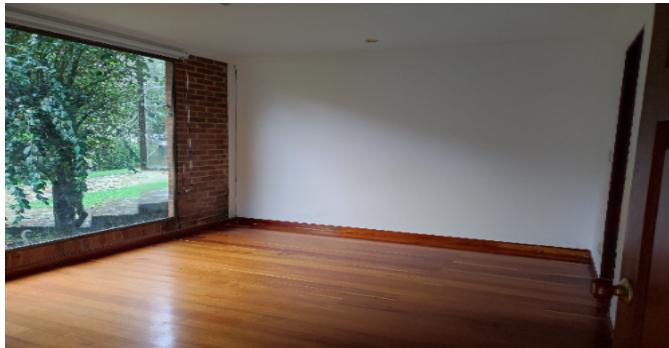


Guardarropa 4



FOTOS

Habitación 5



Baño Social 1



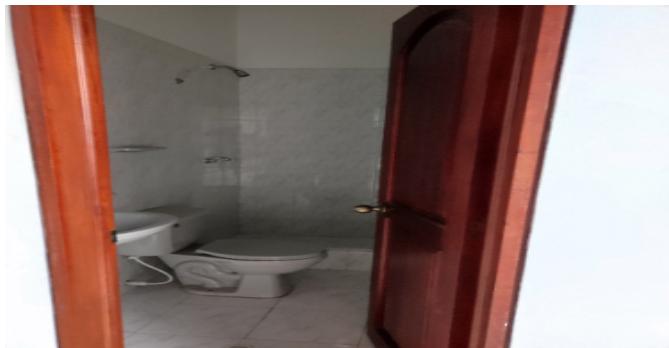
Baño Social 2



Baño Social 3



Baño de servicio



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



FOTOS

Zonas Verdes



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **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.
- 4-5) 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 valuador 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 DAC_PRG_2023_806897



PIN de Validación: a67e0a45

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a67e0a45



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a67e0a45



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



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN de Validación: a67e0a45



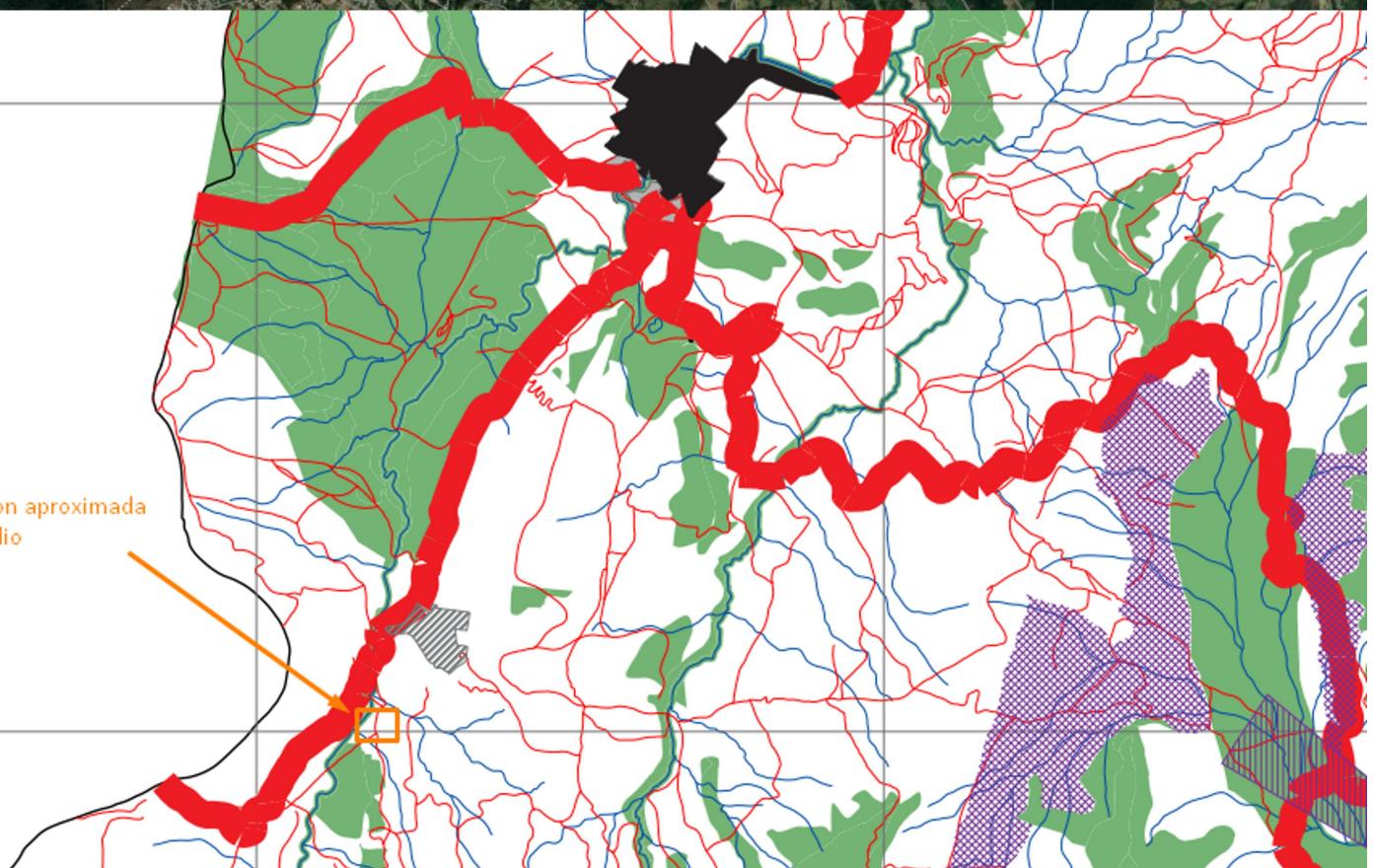
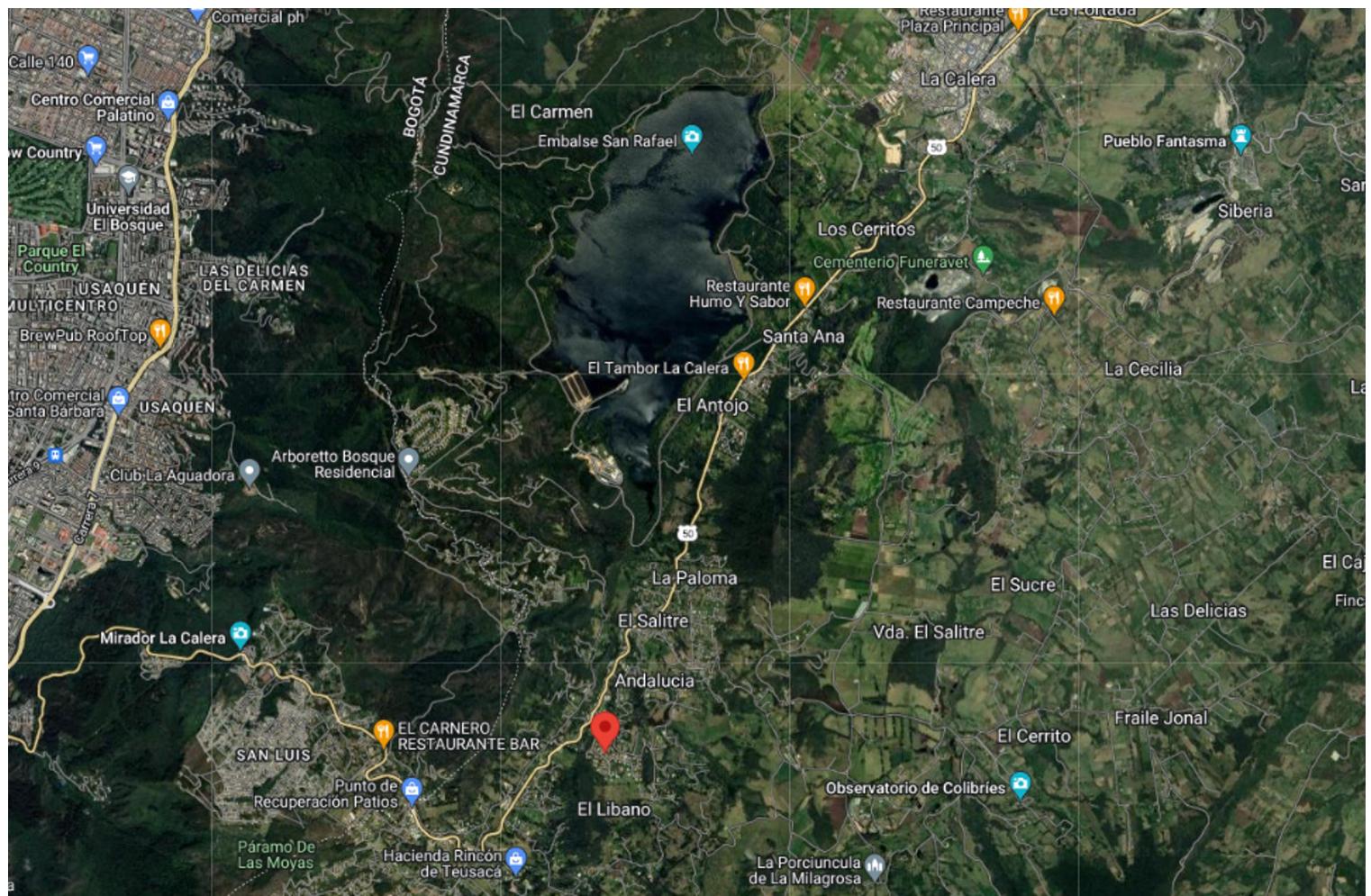
PIN DE VALIDACIÓN

a67e0a45

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 230309621273498368

Nro Matrícula: 50N-20229006

Pagina 1 TURNO: 2023-123380

Impreso el 9 de Marzo de 2023 a las 08:25:23 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: LA CALERA VEREDA: EL SALITRE

FECHA APERTURA: 04-07-1995 RADICACIÓN: 1995-42866 CON: ESCRITURA DE: 04-07-1995

CODIGO CATASTRAL : COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIJPRE

ESTADO DEL EQUILIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1095 de fecha 27-06-95 en NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA LOTE 21 con area de 1.876.25 M2. con coeficiente de 1.98% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SOCIEDAD TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA, ADQUIRIO:PARTE POR COMPRA A SALCEDO HERNANDEZ GUILLERMO POR ESC.2148 DEL 02-05-94 NOT.7 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-20083594.ESTE HUBO POR COMPRA A JACOME DE BONILLA MARTA LUCIA POR ESC. 4671 DEL 19-1088-NOT.25 DE BOGOTA.ESTA POR COMPRA A BONILLA AGUILAR NESTOR POR ESC. 1326 DEL 22-08-78 NOT.21 DE BOGOTA REGISTRADA EL 12-09-78 AL FOLIO 050-466076.BONILLA AGUILAR NESTOR ADQUIRIO LOS LOTES QUE ENGLOBO POR ESC 1358 DE 30-03-73 NOTARIA 10 DE BTA ASI. POR COMPRA HECHA A GARCIA DE ANDRADE MARIA AIDA SEGUN ESC 1358 DE 30-03-73 NOT 10 DE BTA ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SANCHEZ ELISEO Y JIMENEZ DE SANCHEZ MERCEDES SEGUN SENTENCIA DEL JUZG 19. CCTO DE BTA IDE 24-08-72 LA CUASANTE HUBO POR COMPRA HECHA A MIGUEL ACOSTA RODRIGUEZ POR LA ESC 2671 DE 23.05.58 NOT.2 DE BTA BONILLA AGUILAR NESTOR ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA GARCIA DE ANDRADE MARIA AIDA SEGUN ESC 1357 DE 30.03.73 NOT 10 DE BTA ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SANCHEZ ELISEO Y JIMENEZ DE SANCHEZ MERCEDES SEGUN SENTENCIA DEL JUZG 19 CCTO DE BTA YA CITADO LA CAUSANTE HUBO COMO EXPRESO BONILLA AGUILAR NESTOR ADQUIRIO OTRO LOTE POR COMPRA HECHA A GARCIA DE ANDRADE MARIA AIDA SEGUN ESC 1358 DE 30-03-73 NOT. 10 DE BTA ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE SANCHEZ ELISEO Y JIMENEZ DE SANCHEZ MERCEDES SEGUN SENTENCIA CITADA LA CAUSANTE JIMENEZ DE SANCHEZ MERCEDES ADQUIRIO POR COMPRA HECHA A ACOSTA RODRIGUEZ MIGUEL POR ESC # 2671 DE 23-05-58 NOT.2 DE BTA YA CITADA REGISTRADAS A LOS FOLIOS 0500079539 -79533-77411. OTRA PARTE ADQUIRIO LA SOCIEDAD TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA.POR COMPRA A BONILLA AGUILAR NESTOR RAMIRO POR ESC.2367 DEL 02-06-93 NOT.7 DE BTA.REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-20142814/815 .ESTE POR COMPRA A GARCIA DE ANDRADE MARIA AIDA POR ESC. 1358 DEL 30-03-73 NOT.10 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0077411.

DIRECCION DEL INMUEBLE

• Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LOTE 21. PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20187703

ANOTACION: Nro. 201 Fecha: 05-07-1994 Radiación: 1004-41040

Doc: ESCRITURA 2148 del 02-05-1994 NOTARIA 7 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230309621273498368

Nro Matrícula: 50N-20229006

Página 2 TURNO: 2023-123380

Impreso el 9 de Marzo de 2023 a las 08:25:23 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: SOCIEDAD TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA. X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-06-1995 Radicación: 1995-42866

Doc: ESCRITURA 1095 del 27-06-1995 NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOCIEDAD TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA. NIT# 8001976924X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 17-08-1995 Radicación: 1995-54373

Doc: ESCRITURA 1428 del 31-07-1995 NOTARIA 47 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESC. 1095 (27-06-95) EN CTO. A LA DESCRIPCION DEL SISTEMA VIAL, EL NUMERAL 1 DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCION CONTENIDAS EN EL DISE/O ARQUITECTONICO Y DELIMITACION Y DESTINACION DE LAS UNIDADES PRIV. DE LOS LOTES 7 A 10 Y 12 A 16.

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

A: TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-06-1999 Radicación: 1999-36030

Doc: ESCRITURA 1237 del 09-06-1999 NOT.47 de SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA PARCIAL UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN CUANTO HACE RELACION A ESTE INMUEBLE Y DIEZ (10) MAS.

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI.

A: SOCIEDAD TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL. X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-04-2000 Radicación: 2000-17632

Doc: ESCRITURA 195 del 04-04-2000 NOTARIA UNICA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$121,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVANTA

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

DE: SOCIEDAD TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA

A: SALCEDO HERNANDEZ GUILLERMO CC# 19128772 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-10-2000 Radicación: 2000-56556

Doc: ESCRITURA 2990 del 07-07-2000 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$262,259,179



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230309621273498368

Nro Matrícula: 50N-20229006

Página 5 TURNO: 2023-123380

Impreso el 9 de Marzo de 2023 a las 08:25:23 AM

"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

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

DE: CORREA ZULUAGA SILVIO AUGUSTO CAYETANO

CC# 19332257

A: SOCIEDAD INVERSIONES ESTELAR COLOMBIA S.A.S.

NIT# 9006616721 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-05-2015 Radicación: 2015-34861

Doc: ESCRITURA 8454 del 12-12-2014 NOTARIA TRECE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EP. 1095 DEL 27-06-1995 NOT 47 DE BTA EN CUANTO A MODIFICAR AREAS Y COEFICIENTES LOTES 25 Y 28

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

A: CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA-P.H.

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 22-05-2015 Radicación: 2015-34864

Doc: ESCRITURA 1519 BIS del 20-03-2015 NOTARIA TRECE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EP.8454 DE 12-12-2014 NOT 13 BTA EN CUANTO A LA CONSIDERACION 3

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

A: CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA-P.H.

A: MANRIQUE SANTAMARIA CAMILO

CC# 3226636

A: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

NIT# 8903002794

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-08-2019 Radicación: 2019-50458

Doc: ESCRITURA 2318 del 16-07-2019 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 1095 DEL 27-06-1995 EN CUANTO A EXTINGUIR EL LOTE NUMERO 28 Y CREAR DOS NUEVAS UNIDADES (LOTE 28 Y LOTE 28 A). SE MODIFICAN COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

A: CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA-PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 8320017286

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 11-12-2020 Radicación: 2020-52819

Doc: ESCRITURA 1492 del 11-09-2020 NOTARIA VEINTIOCHO de BOGOTÁ D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1095 DEL 27-06-95, REFORMA Y ACTUALIZACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO AL MANUAL DE CONVIVENCIA.

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

A: CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA-PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT# 8320017286

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 24-01-1996



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230309621273498368

Nro Matrícula: 50N-20229006

Página 6 TURNO: 2023-123380

Impreso el 9 de Marzo de 2023 a las 08:25:23 AM

**"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

DEPTO. MUNICIPIO Y PREDIO CORREGIDOS VALEN TC.365-96.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2002-2035

Fecha: 26-04-2002

ESPECIFICACIÓN Y VEREDA CORREGIDAS VALEN - ART 35 DCTO 1250/70

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-123380 FECHA: 09-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

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

3256

1

97456.

AA 14914298



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 3624
 TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO.
 OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y
 CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA,
 DISTRITO CAPITAL
 FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA Y UNO
 (31) DE OCTUBRE.

DEL AÑO DOS MIL TRES (2.003)

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACION

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N- 20229006.

CÉDULAS CATASTRALES Nos. 000000060934802- - - - -

UBICACION DEL PREDIO

UBICACION DEL PREDIO: URBANO RURAL:

MUNICIPIO: LA CALERA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

VEREDA: EL SALITRE.

NOMBRE O DIRECCION: UN LOTE DE TERRENO CON LA CONSTRUCCION
 EN EL LEVANTADA LOTE 21 DEL PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA.

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA # 3624 DIA: 31 - MES: OCTUBRE - - - AÑO: 2.003

NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA

CODIGO 1100100035

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO O CONTRATO

ESPECIFICACION EN PESOS

DECLARACIONES DE CONSTRUCCION (911) = 0 -

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (205) = 0 -

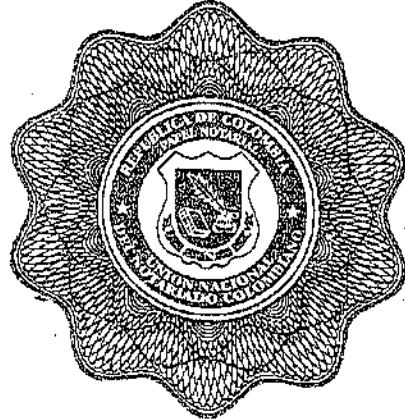
PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACION
 EN EL ACTO

SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA ZULUAGA 19.332.257

BANCO DAVIVIENDA S.A. 860.034.313-7

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

jcp



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 3.624.....
TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO.....

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y
CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.
FECHA DE OTORGAMIENTO: TREINTA Y UNO
(31) DE OCTUBRE.....

DEL AÑO DOS MIL TRES (2.003).....

CLASE DE ACTO: DECLARACIONES DE CONSTRUCCION, HIPOTECA
ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - PODER ESPECIAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN: SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA
ZULUAGA Y EL BANCO DAVIVIENDA S.A.

CLASE DE INMUEBLES: UN LOTE DE TERRENO CON LA CONSTRUCCION
EN EL LEVANTADA LOTE 21 DEL PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA UBICADO
EN LA VEREDA EL SALITRE MUNICIPIO DE LA CALERA DEPARTAMENTO DE
CUNDINAMARCA.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 50N-20229006

CÉDULAS CATASTRALES Nos. 0000000060934802

CREDITO No. 5700323000581726

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA DISTRITO CAPITAL, cuya Notaria titular es MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA, en esta fecha, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA ZULUAGA quien dijo ser mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.332.257 de Bogotá, de estado civil divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada, quien obra en nombre y en representación propia y manifestó:

PRIMERO: Que mediante escritura pública número setecientos cincuenta y seis (756) del treinta y uno (31) de marzo del año dos mil tres (2.003) otorgadas en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, el **SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA ZULUAGA**, compró al **BANCO DEL ESTADO S.A.**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el **LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTIUNO (21) DEL**

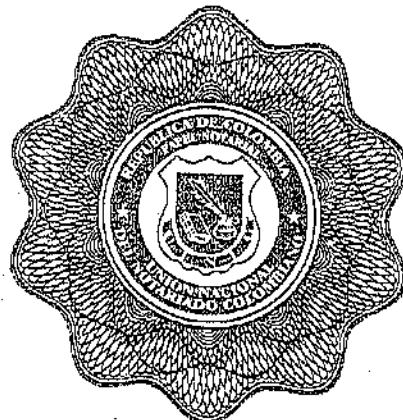
PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA UBICADO EN LA VEREDA EL SALITRE, MUNICIPIO DE LA CALERA - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria NÚMERO 50N- 20229006, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran citados en la mencionada escritura.

SEGUNDO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.- Que mediante Resolución número 1966 y Licencia de Construcción número 2079 del dieciséis (16) de junio del año dos mil tres (2.003), que en copia auténtica anexan para su protocolización, el Secretario de Planeación del Municipio de La Calera, Cundinamarca, otorgó Licencia de Construcción para una vivienda unifamiliar con un área de trescientos noventa y ocho metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (398.20 mts.2), según planos, estudios y documentos radicados.

TERCERO: DECLARACIONES DE CONSTRUCCIÓN.- Que en desarrollo de esas autorizaciones, a expensas propias hizo una vivienda unifamiliar de dos pisos.

QUINTO: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.- Que solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, se sirva inscribir esta declaraciones de construcción en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N- 20229006

SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA ZULUAGA quien dijo ser mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.332.257 de Bogotá, de estado civil divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada, quien obra en nombre y



en representación propia y quien(es) en este instrumento se denominará(n) EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S) y declaró(aron):.....

PRIMERO: Que EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S), solicitó(aron) al BANCO DAVIVIENDA S.A., que en adelante se

denominará DAVIVIENDA, un crédito por la cantidad de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) MONEDA CORRIENTE, la cual fue aprobado con la modalidad de largo plazo

SEGUNDO: Que para garantizar dicho crédito, por esta escritura, constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de DAVIVIENDA, sobre el(s) siguiente inmueble(s):.....

CON LA CASA EN EL LEVANTADA/
LOTE DE TERRENO / IDENTIFICADO CON EL NUMERO VEINTIUNO (21):.....

Que forma parte del PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Vereda El Salitre, Municipio de La Calera, Departamento de Cundinamarca. El PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA, está ubicado en el terreno que hacia parte de la finca Andalucía, Vereda El Salitre del Municipio de La Calera, Departamento de Cundinamarca, según consta en la licencia de construcción número 728 de fecha febrero seis (6) de mil novecientos noventa y cuatro (1994), con un área superficialia de doscientos cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados con setenta y un decímetros cuadrados (249.359.71 mts.2), terreno al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 050-20187703 y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales:.....

POR EL NORTE, en extensión de ochenta y un metros diez centímetros (81.10 mts.), del punto cuatro (4) que se encuentra localizado sobre el río Teusacá hasta el punto uno (1) que se encuentra localizado sobre la carretera de penetración a la parcelación de la Antigua Hacienda El Salitre, cerca de alambre de por medio con la finca denominada Amparo de propiedad que fue de Amparo Salazar.....

POR EL ORIENTE, se sigue por la carretera de penetración en líneas curva e irregular pasando por el número dos (2) y por un mojón marcado con el número cuatro (4) hasta llegar a un mojón marcado con el número nueve (9) colocados dichos mojones sobre la carretera de penetración, colindando por este costado carretera de por medio con lote que es o fue de Benito Bastidas y finca que es o fue de Eliécer Pinilla.

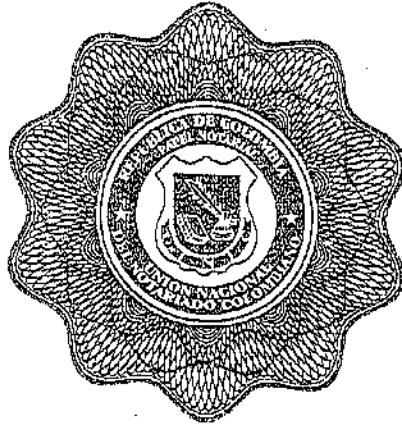
POR EL SUR, desde el mojón marcado con el número nueve (9) pasando por un mojón marcado con el número quince (15) en línea recta y en dirección oriente - occidente, colindando con propiedades que son o fueron de Manuel Cruz, Carlos Ayala y Fidel Gutiérrez, hasta dar con la cuchilla del chocolatero y por dicha cuchilla caer el río Teusacá.

POR EL OCCIDENTE, con el río Teusacá de la cuchilla el Chocolatero, pasando por el punto número tres (3) y hasta llegar al punto número cuatro (4) y encierra.

LINDEROS ESPECIALES DEL LOTE NUMERO VEINTIUNO (21):

Hace parte del PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA PROPIEDAD HORIZONTAL localizado en la Vereda El Salitre, (La Calera), su área es de mil ochocientos setenta y seis metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (1.876.25 mts.²), y está comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del mojón sesenta (60) al mojón setenta y tres (73) en distancia de cincuenta y tres metros veintiocho centímetros (53.28 mts.), con zona común (vía interna) y con el lote número dieciseis (16) del mismo parque residencial, del mojón setenta y dos (72) al mojón setenta y cuatro (74) en distancia de treinta y cinco metros noventa y nueve centímetros (35.99 mts.), con el lote número veintitres (23) del mismo parque residencial, del mojón setenta y cuatro (74) al mojón sesenta (60) punto de partida y encierra en distancia de sesenta y dos metros noventa y nueve centímetros (62.99 mts.), con zona pública (vía vehicular).

A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad de uno punto noventa y ocho por ciento (1.98%); el folio de matrícula



inmobiliaria número 50N- 20229006 y la
CÉDULAS CATASTRALES Nos.
 0000000060934802- - - - -

**PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO
 PARQUE RESIDENCIAL TEUSACA,** fue
 sometido al régimen de propiedad

horizontal según consta en la escritura pública número mil noventa y cinco (1.095) del veintisiete (27) de junio de mil novecientos noventa y cinco (1.995) otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, aclarada por la escritura pública número mil cuatrocientos veintiocho (1.428) del treinta y uno (31) de julio de mil novecientos noventa y cinco (1.995) de la misma Notaría, reformado por escritura pública número siete mil novecientos treinta y tres (7.933) del nueve (9) de agosto del dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, debidamente registradas.

TRADICION: El inmueble fue adquirido por el HIPOTECANTE así:
 El lote por compraventa hecha al BANCO DEL ESTADO S.A., mediante la escritura pública número setecientos cincuenta y seis (756) del treinta y uno (31) de marzo del dos mil tres (2.003) de la Notaría Cuarenta y Siete (47) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada, y la construcción por haberla levantado a sus expensas según licencia de construcción 2079 expedida por la Resolución número 1966 del diecisiete (16) de junio del dos mil tres (2.003) expedida por la Secretaría de Planeación de La Calera.

TERCERO: Que la hipoteca que se constituye por esta escritura garantiza a DAVIVIENDA el(s) crédito(s) otorgado(s) y los que se otorguen a EL(LOS) HIPOTECANTE(S) en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real (uvr), que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier otro documento público o privado.

PARAGRAFO PRIMERO: Que el crédito aprobado por DAVIVIENDA para la adquisición de los inmuebles que en esta escritura se han descrito y alinderado es en UNIDADES DE VALOR REAL (UVR), quedando entendido que la equivalencia en UVRS de la suma indicada en la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO ..

jcp

cláusula primera de esta hipoteca será la que resulte en la fecha de liquidación del citado crédito.

PARAGRAFO SEGUNDO: Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en si mismos.

CUARTO: Declara(n) además: a) Que la presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes;

b) Que el(s) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es (son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo garantiza(n) libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga por fuera del comercio o limite su negociabilidad. c) Que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, tales como derechos notariales y de registro, los de su cancelación, las costas de cobro judicial o arbitral por cualquier obligación que con éste instrumento se garantice si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario; d). Que se compromete a entregar la primera copia de ésta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el Registrador de Instrumentos Pùblicos correspondiente al inmueble(s) hipotecado(s) en que conste este gravamen, a satisfacción de DAVIENDA, máximo en un término de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de ésta escritura; e) Que en caso de acción judicial o arbitramento se adhiere(n) al nombramiento de secuestre que haga DAVIENDA, de acuerdo con lo establecido en el ordinal cuarto (4o.) del Artículo Noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil. f) Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, EL(LA) (LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal de DAVIENDA para que solicite al señor Notario en nombre del (de los) suscrito(s) exponente(s) o en el de su representada, la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo



dispuesto por el Artículo ochenta y uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1970).

QUINTO.- SEGUROS- Que mientras subsista cualquier obligación a su cargo EL (LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga(n) a mantener en favor de DAVIVIENDA seguros de vida,

y de incendio y terremoto sobre el (los) inmueble(s) que hipoteca(n) por una cantidad que equivaldrá al valor destructible del mismo, con la compañía de seguros por el (ellos) elegida. En el evento que DAVIVIENDA actue como tomadora ó pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten, por cuenta de EL (LA) (LOS) HIPOTECANTE(S), queda autorizada para cargarle a estos el valor de las dichas primas junto con las cuotas de amortización de las respectiva obligación. En caso de mora de (LOS) HIPOTECANTE(S), DAVIVIENDA sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros.

SEXTO. CLAUSULA ACCELERATORIA. EL (LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) desde ahora expresamente a DAVIVIENDA para que, de acuerdo a lo normado en la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de la(s) deuda(s) a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones DEL (LOS) HIPOTECANTES a favor de DAVIVIENDA; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el (los) inmueble(s) hipotecado (s); d) Si el (los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa y si a juicio de DAVIVIENDA deja(n) de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios; e) Quebranto patrimonial o iliquidez del(los) HIPOTECANTE (S), circunstancia que calificará DAVIVIENDA; f) Si hipoteco(camos) o gravo(amos) el (los) in-

mueble(s) hipotecado (s), sin el consentimiento expreso y escrito de DAVIVIENDA; g) Por el incumplimiento en el pago de las primas de seguros acordados en la Clausula Quinta precedente, cualquiera sea su causa. h) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto o a la reparación del(s) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales que no ameriten a juicio de DAVIVIENDA la aplicación del literal d) de esta cláusula; i) Por no presentar dentro del término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, la primera copia de la presente escritura de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, junto con el folio(s) de matrícula inmobiliaria debidamente ampliado a satisfacción de DAVIVIENDA.

SEPTIMO. REGIMEN APPLICABLE A LAS OBLIGACIONES EN UNIDADES DE VALOR REAL (UVR): En el evento en que las obligaciones garantizadas con esta hipoteca estén expresadas en Unidades de Valor Real (UVR) quedan sujetas a las normas que rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en La ley 546 de 1999 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto EL (LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora acepta(n) como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca DAVIVIENDA en materia de capital sobre el valor de dichas obligaciones en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR) y aceptan además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana, se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

OCTAVO: CESION.- Que faculta(n) a DAVIVIENDA para ceder la garantía contenida en la presente escritura, lo mismo que para ceder o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor de DAVIVIENDA garantizadas con la presente hipoteca, en los términos de ley.

PRESENTE: LUIS HUMBERTO GUIO GOMEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.111.601 de Fontibón, obrando en nombre y representación del BANCO



DAVIVIENDA S.A. establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., convertido a Banco Comercial con su actual denominación por escritura pública número tres mil ochocientos noventa (3890) del veinticinco (25) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría dieciocho (18) de Bogotá D.C., lo que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria y la Cámara de Comercio de Bogotá que se protocolizan con la presente escritura, representación que ejerce de conformidad al poder especial otorgado por el representante legal de la citada entidad bancaria, para que en su nombre y Representación acepte las escrituras públicas de hipoteca que se constituyen a favor de Davivienda contenido en la Escritura Pública número mil cuatrocientos cuarenta y cinco (1.445) de fecha veintitres (23) abril de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada por la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá, cuya constancia de vigencia, expedida por el mismo notario se protocoliza por este instrumento público, dijo:

PRIMERO. Que obrando en el carácter y representación antes citado, acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan en favor de DAVIVIENDA. Para dar cumplimiento a lo ordenado en la resolución 4105 /02, proferido por el Ministerio de Justicia se agrega a este instrumento la comunicación sobre el monto del crédito otorgado por DAVIVIENDA, de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000)

CONSTANCIA NOTARIAL (Artículo 6o. Ley 258 del 17 de enero de 1996)
 Advertidos del contenido del Artículo 6o. de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, e indagados expresamente al respecto, EL HIPOTECANTE, SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA ZULUAGA, manifestó bajo la gravedad de juramento que es divorciado con sociedad conyugal disuelta y liquidada, y que el inmueble que grava no está afectado a vivienda familiar.

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURIDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACION DE (LOS) COMPARCIENTE (S) Se hace constar que el (los) compareciente fué (ron) identificado(s) con el (los) documento (s) que se cita (n)al pié de su (s) firma(s), en el (los) cual (es) su (s) nombre (s) aparece (n) así: **LUIS HUMBERTO GUIO GOMEZ, SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREA ZULUAGA**

COMPROBANTES FISCALES: Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales que se protocolizan con este instrumento

REPUBLICA DE COLOMBIA- DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, TESORERIA MUNICIPAL LA CALERA No. 332, la suscrita TESORERA MUNICIPAL DE LA CALERA CERTIFICA: Que la finca número 0000000060934802, denominada LT 21 vereda EL SALITRE, INSCRITA EN EL CATASTRO VIGENTE DE ESTE MUNICIPIO A NOMBRE DE TEUSACA PARQUE RESIDENCIAL LTDA. AVALUO \$37.520.000. CON UNA SUPERFICIE DE 0 HAS. 1.876 Mts., AREA CONSTRUIDA 0 M2 SE HALLA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE PAGO DE IMPUESTO PEDIAL SOBREASA E IMPUESTO CAR POR HABER PAGADO LO CORRESPONDIENTE AL 1 Y 2 SEMESTRES DEL PRESENTE AÑO. RECIBO OFICIAL 000000002330 DEL 17/02/2003. VALIDO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003. EXPEDIDO EN LA CALERA EL 19 DE MARZO DE 2003. PREDIOS DEL MUNICIPIO DE LA CALERA NO PAGAN VALORIZACION. HAY FIRMA

NOTA: Los otorgantes manifiestan que el predio al que se refiere este instrumento no se halla afectado con la contribución de valorización por beneficio general ni departamental. (Instrucción 36 del 5 de Diciembre de 1995).

AA / 14914292



NOTA: Para los efectos previstos en el artículo 23 de la ley 546 de 1.999, se deja expresa constancia que la hipoteca que por el presente instrumento se constituye está destinada a garantizar un crédito para vivienda individual, por lo que los derechos notariales y gastos de registro se

liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable.....

NOTA: Firmada fuera del Despacho por el apoderado especial de **DAVIVIENDA** de conformidad con el artículo 12 Dec. 2148 /83.....

NOTA: Se advierte al otorgante que este instrumento debe inscribirse en la Oficina de Registro correspondiente, dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. De no hacer en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. (Art.32 del Dec 1250 de 1970)

ADVERTENCIA OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió a los otorgantes: 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3.- Que la Notaría se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. 4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la importancia de la inscripción de esta escritura en el evento que sea necesario, a la mayor brevedad posible en la entidad competente. LEIDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman.-

De igual manera, los otorgantes leyeron y aprobaron el formulario de calificación o "formato de registro" que aparece en la primera hoja del presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptaron en la forma como está redactado y en constancia de ello firman este instrumento público.-

Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números: AA - 14914298 AA 14914297 AA 14914296 AA 14914295 AA 14914294 AA 14914293 AA 14914292

Enmendados:\$ 353.888.00, propias, Valen.

Entre líneas:/ CON LA CASA EN EL LEVANTADA./ Valen.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

jcp

Derechos Notariales (Resolución 4105/02) \$ 353.888,00

Retención en la fuente (Ley 55/85) \$ 0,00



SILVIO AUGUSTO CAYETANO CORREZ ZULUAGA

C.C. No. 19332239 Bla

DIRECCIÓN Y TELEFONO Clle 125 730-41. T. 6190699

ESTADO CIVIL Divorciado



LUIS HUMBERTO GUIO GOMEZ

C.C. No. 79111601 FONTIBON.

EN REPRESENTACION DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.



MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA

NOTARIA 35 DEL CIRCULO DE BOGOTA

ICP.

RESOLUCION No. 1966 DE 2003

(JUNIO 16)

VENCE 19 JUN 2015

ON-2088

LICENCIA No. 2079

"POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR, CON UN AREA A CONSTRUIR DE 398.20 M²."

El Secretario de Planeación del Municipio de La Calera Cundinamarca, en usos de sus facultades legales y en especial las conferidas en la Resolución No. 098 de 1991, Ley 388 de 1997, Decreto 1052 de 1998, Ley 400 de 1997, Acuerdo Municipal 043 de 2000 y concordantes y

CONSIDERANDO:

1. Que el señor SILVIO AUGUSTO CORREA ZULUAGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.332.257 expedida en Bogotá, propietario del predio denominado Lote número veintiuno (21) que hace parte del Parque Residencia Teusaca, ubicado en la vereda el Salitre de esta localidad, con un área total de terreno de 1.876.25 m², según escritura No. 00756 de fecha marzo treinta y uno (31) de dos mil tres (2003) de la Notaría Cuarenta y Siete del Círculo de Bogotá, con numero catastral 000000060934802 y matricula inmobiliaria 50N-20229006, notificó su situación ante la Secretaría de Planeación Municipal para adelantar la construcción de una vivienda unifamiliar, presentando la documentación exigida por ésta.
2. Que el predio Lote Número Veintiuno (21) que hace parte del Parque Residencial Teusaca, ubicado en la vereda el Salitre de esta localidad, cumple con lo establecido en el Acuerdo 043 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Calera- Cundinamarca".
3. Que conforme a lo establecido en los numerales 9 y 10 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 son funciones de las Corporaciones Autónomas Regionales los permisos de vertimientos, concesión de aguas y licencias ambientales.
4. Que mediante Resolución No: 3084 de Agosto 9 de 1993, la Corporación Autónoma Regional CAR, Otorgó permiso para explotar un pozo profundo para el abastecimiento hídrico doméstico para la Parcelación del Parque Residencial Teusaca.
5. Que según el artículo de la Resolución 3084 del 9 de agosto de 1993 emitida por la C.A.R., el permiso concedido para perforar el pozo profundo no conlleva el otorgamiento de concesión de aguas, la cual debe solicitarse una vez se termine la perforación autorizada de conformidad con los requisitos señalados en el Acuerdo 10 de 1999.
6. Que mediante oficio de fecha de radicado 26 de Diciembre de 2001, por la Corporación Autónoma Regional C.A.R. la Administradora del parque residencial Teusaca, inicia el trámite para la

legalización del pozo profundo autorizado por Resolución 3084 de fecha 9 de Agosto de 1993.

7. Que es obligación del Condominio Residencial Teusaca dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en la Resolución 3084 de fecha 9 de Agosto de 1993, específicamente con la legalización del pozo profundo ante la Corporación Autónoma Regional C.A.R.
8. Que según contrato de condiciones uniformes de la prestación de servicio de aseo entre la Empresa de Servicios Públicos de La Calera ESPUCAL y el Parque Residencial Teusaca cuenta con el servicio y/o recolección de residuos sólidos prestados por ESPUCAL.
9. Que el proyecto fue entregado ante la Oficina de Planeación Municipal debidamente firmado por el Arquitecto, Cesar Lozano, registrado con matrícula profesional No. 25700-14587.
10. Que el predio denominado Lote número veintiuno (21) que hace parte del Parque Residencial Teusaca, ubicado en la vereda el Salitre de esta localidad, de propiedad del señor **SILVIO AUGUSTO CORREA ZULUAGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.332.257 expedida en Bogotá, posee licencia para desarrollo de predios No. 722 con ON-732 del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y seis (1996).
11. Que el predio denominado Lote número veintiuno (21) que hace parte del Parque Residencial Teusaca, ubicado en la vereda el Salitre de esta localidad, de propiedad del señor **SILVIO AUGUSTO CORREA ZULUAGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.332.257 expedida en Bogotá, no podrá posteriormente ser subdividido en lotes inferiores al área exigida por la normativa vigente; incluyendo para tal fin la vivienda.
12. Que conforme a la Ley 400 de agosto 19 de 1997, nuevo Código de Construcciones Sismoresistentes, por el cual, se adopta normas sobre las mismas afectando el diseño, construcción y supervisión técnica de la edificación y requiere de aval de un profesional (ingeniero civil o arquitecto) durante el proceso de la construcción.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Conceder licencia de construcción para una vivienda unifamiliar con un área de 398.20 m² a favor del señor **SILVIO AUGUSTO CORREA ZULUAGA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.332.257 expedida en Bogotá, propietario del predio denominado Lote número veintiuno (21) que hace parte del Parque Residencial Teusaca, ubicado en la vereda el Salitre de esta localidad, con un área total de terreno de 1.876.25 m²; según escritura No. 00756 de fecha marzo treinta y uno (31) de dos mil tres (2003) de la Notaría Cuarenta y Siete del Círculo de Bogotá, con numero catastral 000000060934802 y matrícula inmobiliaria 50N-20229006, conforme lo dispuesto en las normas citadas.

ARTICULO SEGUNDO: El beneficiario de esta licencia acredita el pago por los derechos de delineación un valor de: **SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$624.791.00)**.

ARTICULO TERCERO: El beneficiario de esta licencia acredita el pago por los derechos de edificación un valor de: **UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NUEVE PESOS MONEDA**

CORRIENTE (\$1.989.009.00).

ARTÍCULO CUARTO: El beneficiario de esta licencia acredita un pago total de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.613.800.00)**, sobre un área a construir de 398.20 m², según recibo de pago No. 3977 de fecha Junio 11 de 2003.

ARTÍCULO QUINTO: El beneficiario de esta licencia acredita el pago por concepto de publicación de la licencia de **VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$22.200.00)**, según recibo de pago No. 3978 emitido por la Tesorería Municipal el once (11) de Junio de 2003.

ARTICULO SEXTO: La licencia tendrá una duración máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses o más según lo dispongan nuevas normas que se dicten por el Gobierno Nacional, contados a partir de la fecha de su ejecutoria la solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO SEPTIMO: Los planos y la licencia deberán permanecer en la obra a efecto de ejercer el control directo sobre la ejecución de la misma. Cualquier ampliación o modificación debe ser aprobada por la Oficina de Planeación Municipal de la Calera. Además se deberán pañetar las culatas y fachadas, los muros exteriores laterales y posteriores; al igual que los niveles de las construcciones que dan a vacíos.

ARTICULO OCTAVO: Según el artículo 11 del acuerdo municipal 056 de 1997, el propietario del proyecto que en desarrollo del mismo necesite ocupar parcial o temporalmente una vía o parte del espacio público del Municipio, deberá solicitar el permiso ante la Secretaría de Planeación, garantizando que la restitución de las vías y espacios se devuelvan a su estado original. Durante la ocupación el interesado tomará las medidas técnicas y de seguridad necesarias para minimizar el trauma a las comunidades que usualmente requieren de la utilización de las mismas. Por este concepto deberá cancelar al tesoro Municipal una suma equivalente al 30% de un salario mínimo diario vigente, por cada metro cuadrado de ocupación.

ARTICULO NOVENO: Que según el numeral 3 del artículo 86 del Decreto 1052 de Junio de 1998, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilan entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policial de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

ARTICULO DECIMO: Constituye obligación de los beneficiarios presentar aval por intermedio de un ingeniero civil o arquitecto, para que garantice el proceso de construcción de la edificación que se adelanta, de acuerdo con las reglamentaciones locales y legales so pena de revocatoria de la licencia.

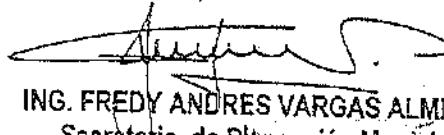
ARTICULO DECIMO PRIMERO: Conceder un plazo máximo al beneficiario de esta licencia de 180 días contados a partir de la vigencia de la presente actuación administrativa, para que certifique ante este Despacho el cumplimiento de las condiciones plasmadas en la parte considerativa de esta resolución, so pena de revocatoria de la licencia.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Contra esta providencia procede el reclamo de reposición ante la Oficina de Planeación Municipal en el momento de la notificación, o por escrito dentro de los cinco (05) días.

días siguientes en los términos de los artículos 51, 52 y concordantes del Código Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en la Secretaría de Planeación Municipal de la Calera, a los dieciséis (16) días del mes de Junio del año dos mil tres (2003).


ING. FREDY ANDRES VARGAS ALMECIGA
Secretario de Planeación Municipal.

