



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural SubUrbano**



## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_2456241

Fecha del avalúo	04/10/2023	Fecha de visita	29/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE EL PALOMAR		
Barrio	Vereda El Hato		
Ciudad	La Calera		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Molano Rodriguez Nancy Carolina		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ		
Nit/CC	52492726		
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C., 04/10/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo 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 Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Molano Rodriguez Nancy Carolina** ubicado en la LOTE EL PALOMAR Vereda El Hato, 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 \$1,101,596,196.89 pesos m/cte (Mil ciento un millones quinientos noventa y seis mil ciento noventa y seis).

Atentamente,

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	1072	M2	\$329,762.00	32.09%	\$353,504,864.00
Area de Terreno	UND FISIOGRAFICA SUELOS PROTECCION POMCAS-CAR	863	M2	\$150,390.00	11.78%	\$129,786,570.00
Area de Terreno	SERVIDUMBRE VIAL	192	M2	\$0.00	0.00%	\$0.00
Area Construida	CASA PRINCIPAL	357.08	M2	\$1,631,750.00	52.89%	\$582,665,290.00
Area Construida	CASA CUIDANDERO	33.53	M2	\$1,062,913.00	3.24%	\$35,639,472.89
TOTALES					100%	\$1,101,596,196.89

Valor en letras  
Mil ciento un millones quinientos noventa y seis mil ciento noventa y seis Pesos Colombianos

Perito actuante



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



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	353.0956
Integral	517,911	0	Valor del avalúo en UVR	3,119,824.20
Proporcional	585,480,588	516,115,609	Valor asegurable	516,115,609
% valor proporcional	43.871922884	56.128077116	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo corresponde al lote con construcción denominado El Palomar, ubicado en la Vereda El Salitre, hoy El Hato, del municipio de La Calera (Cundinamarca). NOTA ÁREAS: Su área superficial registrada en documentos jurídicos es de 2172 m². Su área de construcción registrada en la página del Igac es de 328 m². En inspección física se encuentran dos construcciones, la casa principal con 5 pisos y la casa del cuidandero de un piso, sus áreas medidas son las siguientes: CASA PRINCIPAL: P1: 24.96 m². P2: 33.53 m². P3: 178.44 m². P4: 80.19 m². P5: 39.96 m². Total 357.08 m². CASA CUIDANDERO: 33.53 m2. Total área de construcción 390.61 m².</p> <p><b>NOTA:</b> De acuerdo al cruce cartográfico, el predio se ve afectado como reserva ambiental a</p>			

nivel de POMCAS DEL RÍO BOGOTÁ, en 863 m<sup>2</sup> aproximadamente, para un total de 40.57%. A nivel del pomcas, pueden existir, y se permite las casas que ya están construidas, del propietario y colaboradores, más no se permiten más construcciones nuevas. En el lote restante (1264 m<sup>2</sup>), si es permitido a nivel de pomcas, el uso de suelo dado por el plan de ordenamiento territorial.

**NOTA 2:** También se registra en el cruce cartográfico realizado, una área de 192 M2, de servidumbres viales, no grabadas, las cuales se recomienda sean grabadas en el certificado de tradición.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** se liquida en el presente informe, área de terreno, registrada en documentos jurídicos suministrados, y área construida, medida en visita permitida por norma.

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_2456241	Propósito	Remate	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 S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ				
Nit/CC	52492726				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Molano Rodriguez Nancy Carolina				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52.492.726	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE EL PALOMAR				
Conjunto	N/A.				
Ciudad	La Calera	Departamento	Cundinamarca	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural SubUrbano	Barrio	Vereda El Hato	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al lote con construcción denominado El Palomar,				

ubicado en la Vereda El Salitre, hoy El Hato, del municipio de La Calera (Cundinamarca).  
NOTA ÁREAS: Su área superficial registrada en documentos jurídicos es de 2172 m<sup>2</sup>. Su área de construcción registrada en la página del Igac es de 328 m<sup>2</sup>. En inspección física se encuentran dos construcciones, la casa principal con 5 pisos y la casa del cuidandero de un piso, sus áreas medidas son las siguientes: CASA PRINCIPAL: P1: 24.96 m<sup>2</sup>. P2: 33.53 m<sup>2</sup>. P3: 178.44 m<sup>2</sup>. P4: 80.19 m<sup>2</sup>. P5: 39.96 m<sup>2</sup>. Total 357.08 m<sup>2</sup>. CASA CUIDANDERO: 33.53 m<sup>2</sup>. Total área de construcción 390.61 m<sup>2</sup>. **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.**

CARACTERISTICAS GENERALES

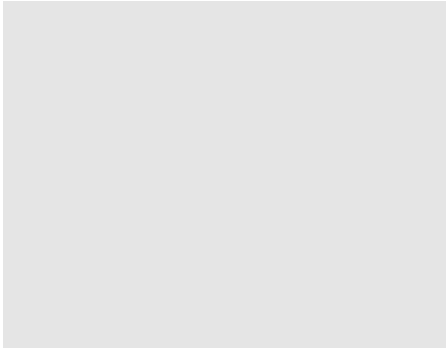
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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		
AREA DE TERRENO CLT_ESCRITURA		M2	2127		
ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO		M2	2127		
AREA CONSTRUIDA		M2	328		
AVALUO CATASTRAL 2022		PESOS	125.085.000		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO-LOTE IRREGULAR		M2	N/A		
AREA PISO 1		M2	24.96		
AREA PISO 2		M2	33.53		
AREA PISO 3		M2	178.44		
AREA PISO 4		M2	80.19		
AREA PISO 5		M2	39.96		
CASA CUIDANDERO		M2	33.53		
TOTAL MEDIDO		M2	390.61		
ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR		
AREA DE TERRENO_CLT Y CATASTRAL		M2	2127		
CASA PRINCIPAL		M2	357.08		
CASA CUIDANDERO		M2	33.53		
TOTAL VALORADO		M2	390.61		
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación		N/A	0		
Indice construcción		N/A	0		
Forma Geometrica	Irregular	Frente	ESCRITURA		
Fondo	ESCRITURA	Relación frente fondo	ESCRITURA		



<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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo municipal No. 11, Agosto 27 de 2010.
Area Del Lote	2127 M2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Rural- Corredores viales suburbanos de segundo orden
Uso Principal Norma	COMERCIO I Y II
Uso Compatible Norma	VIVIENDA PRINCIPAL Y DEL ADMINISTRADOR, INTITUCIONAL I Y II
Uso Condicionado Norma	AGROPECUARIO TRADICIONAL Y FORESTAL, RECREACIONAL ACTIVO Y PASIVO, COMERCIO III. INDUSTRIA I Y II
Uso Prohibido Norma	MINERIA, INDUSTRIA III Y VIVIENDA CAMPESTRE
Tratamiento	Uso del suelo: Área de amortiguación de la Reserva Forestal Bosque Oriental de Bogotá
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p><b>NORMATIVIDAD Y LIQUIDACIÓN.</b> Acuerdo municipal No. 11, Agosto 27 de 2010. Se liquida su área de terreno registrada en documentos jurídicos y su área de construcción tomada en inspección.</p> <p><b>NOTA:</b> Acorde al certificado de tradición y libertad, se menciona como un predio urbano, pero de acuerdo a la norma Pot el predio se encuentra en una zona rural, sub-urbano. Específicamente en corredor vial suburbano de segundo orden.</p> <p><b>USO DE SUELO ESPECÍFICO:</b>  <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023092706091640CORRECCION%20RESPUESTA%20RAD.%2010397%20USO%20DE%20SUELO%20(1).pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023092706091640CORRECCION%20RESPUESTA%20RAD.%2010397%20USO%20DE%20SUELO%20(1).pdf</a></p> <p>De acuerdo al cruce cartográfico, el predio se ve afectado como reserva ambiental a nivel de POMCAS DEL RÍO BOGOTÁ, en 863 m²</p>



aproximadamente, para un total de 40.57%. A nivel del pomcas, pueden existir, y se permite las casas que ya están construidas, del propietario y colaboradores, más no se permiten más construcciones nuevas. En el lote restante (1264 m<sup>2</sup>), si es permitido a nivel de pomcas, el uso de suelo dado por el plan de ordenamiento territorial.

También se registra en el cruce cartográfico realizado, una área de 192 M<sup>2</sup>, de servidumbres viales, no grabadas, las cuales se recomienda sean grabadas en el certificado de tradición.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
884	EscrituraDePropiedad	18/04/2017	37	Bogotá D.C.

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
50N-891877	24/04/2018	25377000000250265000	VIVIENDA

## Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN Nro. 022: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA. ANOTACIÓN: Nro. 023 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS,** LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE CONSTRUCCIÓN EN EL EXISTENTE TIENE UNA EXTENSIÓN DE 2.127. M2 CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 2103 DEL 09-04-85 NOTARIA. 2A DE BOGOTÁ. SEGÚN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984.---

**COMPLEMENTACIÓN:**

QUE JORGE CARRILLO BELTRAN ADQUIRIÓ ASÍ: PARTE POR COMPRA HECHA A JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGÚN ESC. # 2103 DEL 9 DE ABRIL DE 1.985, NOT. 2A. DE BOGOTÁ, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0225097; ESTE HUBO POR COMPRA HECHA A MARIA CRISTINA GARCIA DE ARANGO, SEGÚN ESC. # 117 DEL 30 DE ENERO DE 1.980, NOT. 19. DE BGTA; ESTE HUBO POR COMPRA HECHA A JAIME AYALA TOVAR SEGUN ESC. # 2080 DEL 2 DE ENERO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTA HUBO POR COMPRA HECHA A LINO GUERRERO CA/AS, SEGUN ESC. # 1191 DEL 12 DE JUNIO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN LA SUCESIÓN DE DESPOSORIA CA/AS VDA. DE GUERRERO, TRAMITADA EN EL JUZGADO 11. CIVIL DEL CTO. DE BOGOTÁ, DE FECHA 24 DE ENERO DE 1.974; ESTA ADQUIRIÓ JUNTO CON MAYOR EXTENSIÓN POR ADJUDICACIÓN EN LA SUCESIÓN DE ANASTACIO GUERRERO, PROTOCOLIZADA POR ESC. # 479 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.960, NOT. 7A. DE BGTA; Y LA OTRA PARTE POR COMPRA HECHA AL MISMO JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGÚN LA MISMA ESC. # 2103 , REGISTRADA AL FOLIO 050-0225095 Y DE AHI EN ADELANTE LA TRADICIÓN ES LA MISMA QUE SE CITÓ ANTERIORMENTE.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El inmueble cuenta con una zona de garaje en su exterior y un garaje al interior de la casa principal.

DEL ENTORNO					
SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	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	100-200	Tipo de vía	Veredal sin pavimentar.	
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:	La zona se caracteriza por poseer inmuebles campestres de uso residencial, su vía de acceso se encuentra en regular estado.				



ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1992	Edad Inmueble	31 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	4	Patio interior	0	Habitaciones	6
Closet	5	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

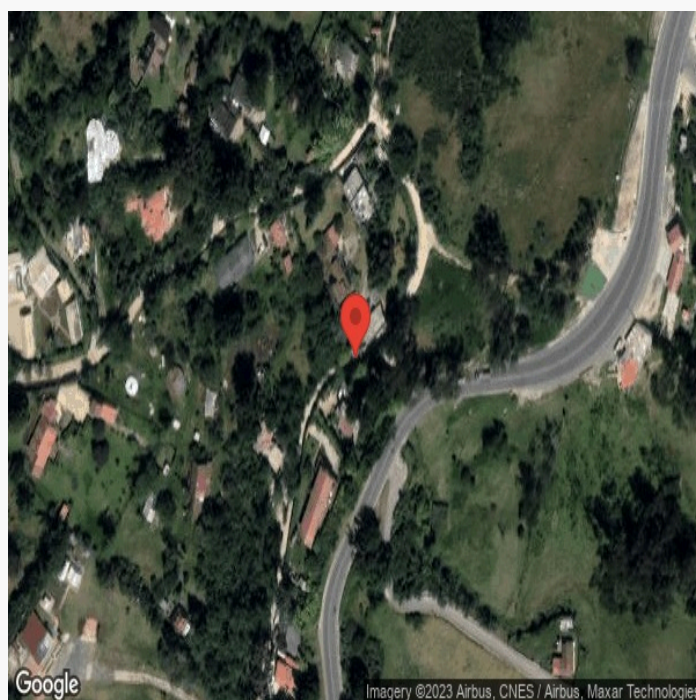
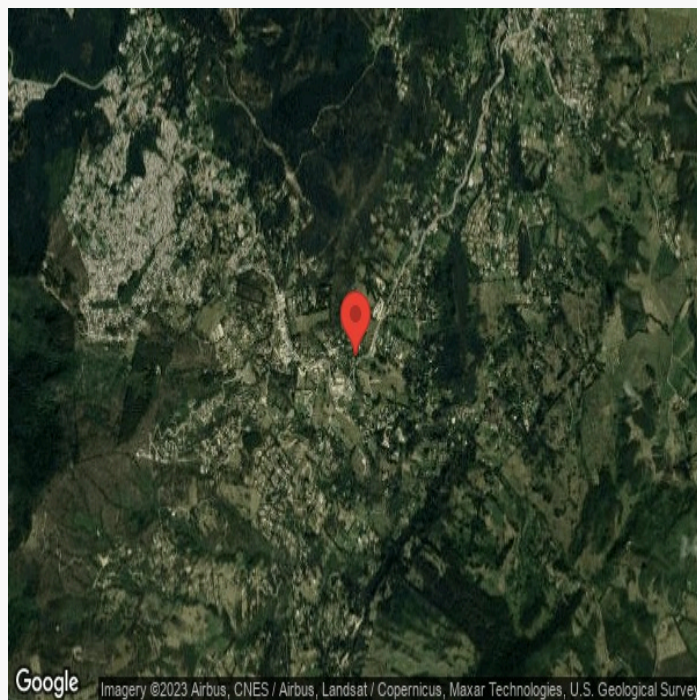
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	CASA PRINCIPAL: PISO 1: Garaje. PISO 2: Habitación, baño y vestier. PISO 3: Sala, comedor, estudio, 3 baños sociales, bodega, balcón, cocina, y zona de ropas. PISO 4: 3 habitaciones, vestier y baño privado. PISO 5: Habitación. CASA CUIDANDERO: Cocina, comedor, habitación y baño social.				

ACABADOS

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

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE EL PALOMAR | Vereda El Hato | La Calera | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.662087118714049  
GEOGRAFICAS : 4° 39' 43.5126''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.00520942636236  
GEOGRAFICAS : 74° 0' 18.7518''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VDA. EL HATO	\$940,500,000	0.90	\$846,450,000	3168331635	1000	437	\$1,200,000	\$524,400,000
2	VDA. EL HATO	\$1,300,000,000	0.90	\$1,170,000,000	3045377227	1700	210	\$2,700,000	\$567,000,000
3	VDA. EL HATO	\$2,300,000,000	0.90	\$2,070,000,000	3165258375	3000	350	\$2,600,000	\$910,000,000
Del inmueble						2127			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$322,050,000	\$322,050	1.0	1.0	1.00	\$322,050
2	\$603,000,000	\$354,706	1.0	0.90	0.90	\$319,235
3	\$1,160,000,000	\$386,667	1.0	0.90	0.90	\$348,000
					PROMEDIO	\$329,761.76
					DESV. STANDAR	\$15,857.35
					COEF. VARIACION	4.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$329,762.00	AREA	2127	TOTAL	\$701,403,774.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$701,403,774.00					

Observaciones:

OFERTAS DE MERCADO, CON USO Y UBICACIÓN SIMILAR EN FUNCIÓN A ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS, CERCANAS, EN LA VEREDA EL HATO.

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230927150970421-fusionado%20\(3\).pdf](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230927150970421-fusionado%20(3).pdf)

Enlaces:

1-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alto-de-patios/la-calera/6027627>

2-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/san-isidro/la-calera/10185103>

3-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-la-calera-vereda-el-hato-4-habitaciones-5-banos-4-garajes/MC4096937>

MERCADO VALOR MERCADO ZONA DE RESERVA

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VDA. EL HATO	\$2,400,000,000	0.95	\$2,280,000,000	3015972932	10000	350	\$2,000,000	\$700,000,000
2	VDA. EL HATO	\$1,300,000,000	0.95	\$1,235,000,000	3102724597	4000	350	\$1,800,000	\$630,000,000
3	VDA. EL HATO	\$1,800,000,000	0.95	\$1,710,000,000	3125366017	5637	650	\$1,400,000	\$910,000,000

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,580,000,000	\$158,000	1.0	1.0	1.00	\$158,000
2	\$605,000,000	\$151,250	1.0	1.0	1.00	\$151,250
3	\$800,000,000	\$141,919	1.0	1.0	1.00	\$141,919
					PROMEDIO	\$150,389.82
					DESV. STANDAR	\$8,074.71
					COEF. VARIACION	5.37%

TERRENO	ADOPTADO	\$150,390.00	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones: se ubican ofertas de mercado en la zona de reserva, de la vereda, el hato, tipología casas campestres. Menor valor de zona.					
Enlaces: <div>1-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-calera/la-calera/7323017">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-calera/la-calera/7323017</a>2-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/el-libano/la-calera/10232881">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/el-libano/la-calera/10232881</a>3-<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/3523562">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/vereda-el-hato/la-calera/3523562</a></div>					



REPOSICION

CASA PRINCIPAL

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	357.08
Area construida vendible	357.08
Valor M2 construido	\$2,500,000
Valor reposición M2	\$892,700,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,500,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,500,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fito y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,631,750
Valor adoptado depreciado	\$1,631,750
Valor total	\$582,665,290

Observaciones:

TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR		IMAGEN
		COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	
INTERMEDIO T04	Vivienda en Tipo 04, con un Área construida promedio hasta 250 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pafiete estuco, de 05 habitación(es), cuenta con 4 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en asbesto cemento.	\$ 2,412,597	\$ 2,774,000	\$ 2,444,462	\$ 2,811,000	\$ 2,460,623	\$ 2,830,000	\$ 2,418,092	\$ 2,781,000	

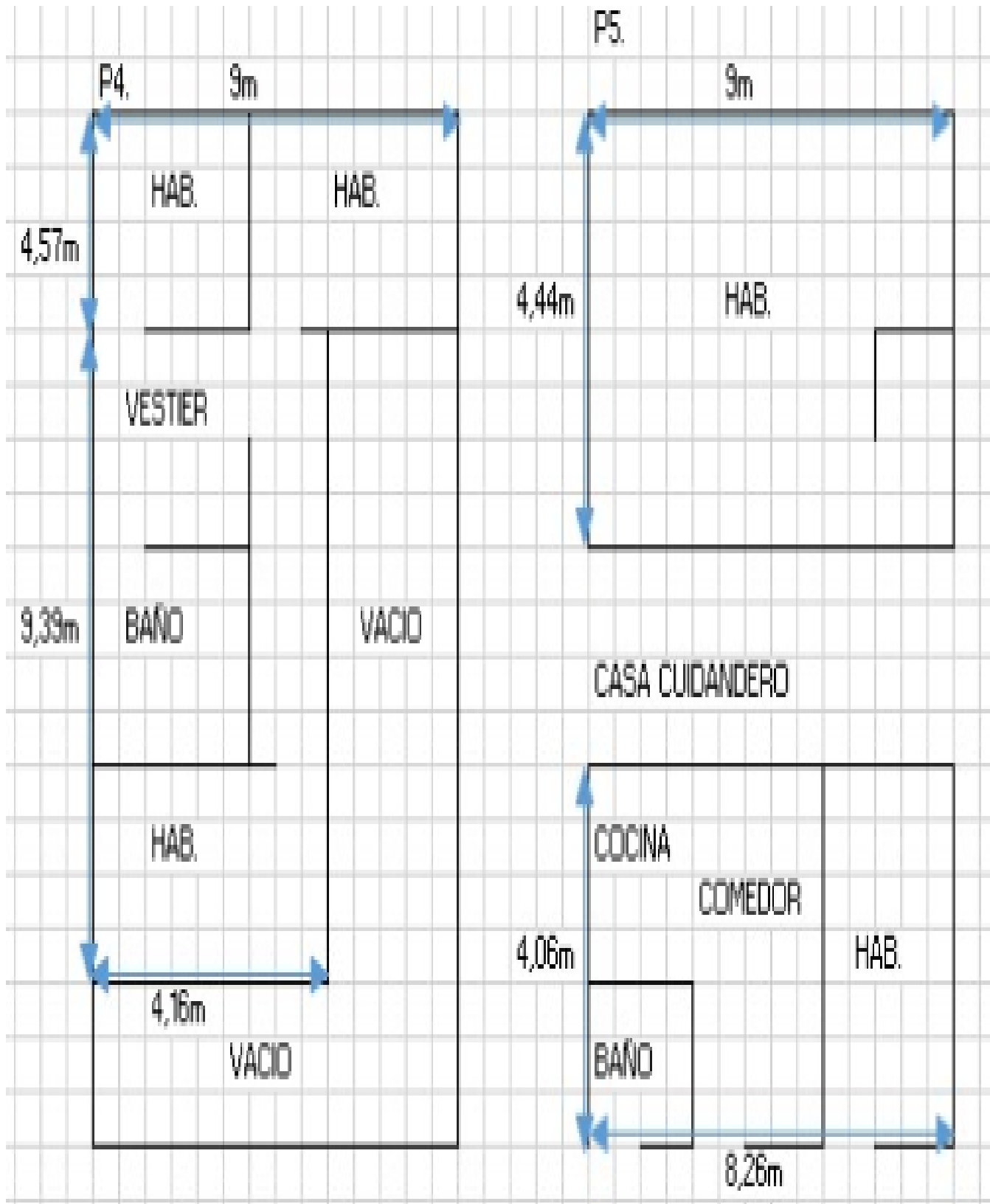
## CASA CUIDANDERO

## Depreciación Fitto y Corvini

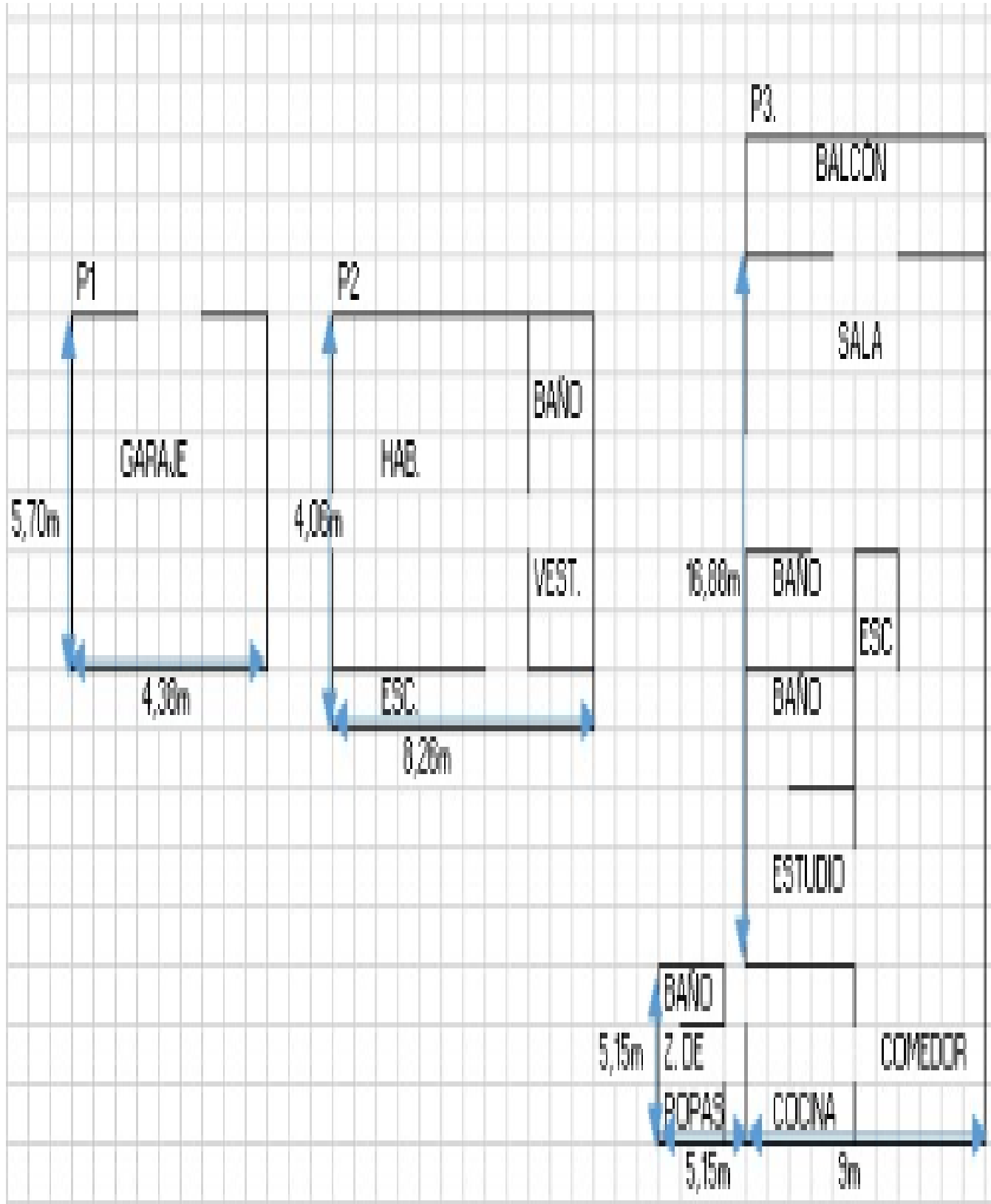
Area construida total	33.53
Area construida vendible	33.53
Valor M2 construido	\$1,809,430
Valor reposición M2	\$60,670,188
Valor reposición presupuesto M2	\$1,809,430
Fuente	CONSTRUDATA 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,628,487
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fito y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,062,913
Valor adoptado depreciado	\$1,062,913
<b>Valor total</b>	<b>\$35,639,473</b>

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



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Bodega



Bodega





## FOTOS

Bodega



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





## FOTOS

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Garaje



Garaje



P2 HABITACIÓN



FACHADA CASA CUIDADOR



P4 VESTIER



P3 COMEDOR





## FOTOS

P2 HABITACIÓN



FACHADA CASA CUIDADOR



P4 HABITACIÓN



P3 COMEDOR



P2 HABITACIÓN



COMEDOR CASA CUIDADOR



P4 BAÑO



P3 BAÑO





## FOTOS

P2 BAÑO



P5 HABITACIÓN



COCINA CASA CUIDADOR



P3 BALCÓN



P3 BAÑO



P2 BAÑO



P5 ESCALERA



BAÑO CASA CUIDADOR





## FOTOS

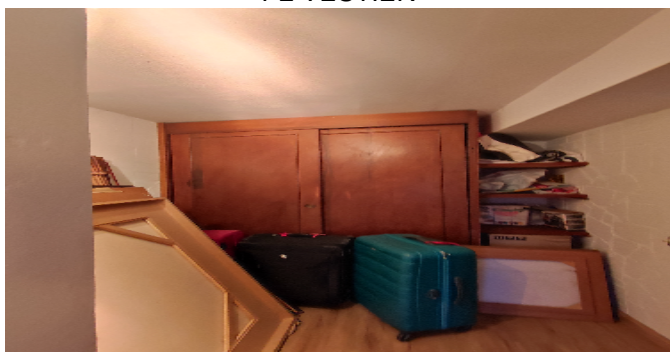
P3 ESTUDIO



P4 HABITACIÓN



P2 VESTIER



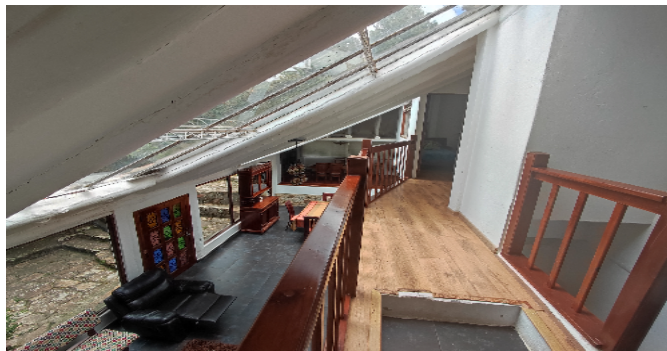
P3 SALA



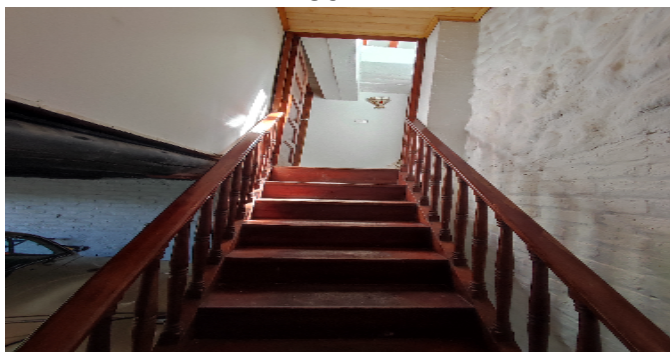
P3 BAÑO DE ROPAS



P4 HALL



P1 ESCALERA



P3 BAÑO





## FOTOS

P3 SALA



P3 BAÑO



P1 GARAJE



P4 HABITACIÓN



HABITACIÓN CASA CUIDADOR



P3 SALA



P3 ZONA DE ROPAS



P1 GARAJE





## FOTOS

P3 COMEDOR



P3 DEPOSITO



P3 COCINA



P3 SALA



P3 BAÑO



P3 COCINA



P4 HABITACIÓN



P3 SALA



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO RE\_PRG\_2023\_2456241



PIN de Validación: a97709f6



## 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 avaluador 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: a97709f6



## 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 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a97709f6



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](mailto: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: a97709f6



## PIN DE VALIDACIÓN

**a97709f6**

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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

---

## A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo, **ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA** mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía No 14.254.793 Profesional en negocios Internacionales, y Técnico en avalúos, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el número de Avaluador AVAL-14254793 en la categoría de Inmuebles Urbanos ~~desde~~ el 4 mayo de 2018, rurales, obras de infraestructura, especiales maquinaria fija y móvil, semovientes. Declaro bajo la gravedad de juramento que:

- 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 y en mi hoja de vida anexa a la presente.
- 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 incurso 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 laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

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

Atentamente,



RAA AVALUADOR AVAL- 14254793

Dirección de Residencia: carrera 89ª # 77-12 apto 506 BOGOTA

Celular: 3124024102

Correo electrónico: [superinmobiliariac@gmail.com](mailto:superinmobiliariac@gmail.com)



## ANEXO

### CERTIFICACIONES DE IDONEIDAD EN EL CARGO.



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

**Instituto Tecni – Incas**  
Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1375 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia.  
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2013

Otorga a:

**ROMERO BALAGUERA ANDRES FERNANDO**  
Identificado (a) con C.C. 14.254.793 de Melgar  
El Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES  
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración  
Total de 820 horas de formación presencial

  
GILBERTO SALCEDO PIZARRO  
Director General

  
ANGELA JULIANA GASPAS JARAMILLO  
Secretaria General

Acta 48  
Folio 122


Expedida en Armenia, Quindío a los 23 días del mes de febrero del 2020




**LONJA DE COLOMBIA**  
APOYO EMPRESARIAL  
P.J. S0038590 - NIT 900404901-0



**ANDRÉS FERNANDO ROMERO BALAGUERA**  
C.C. 14.254.793  
**PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**  
Especialista en  
**AVALÚOS DE VEHÍCULOS TERRESTRES**  
Registro Nacional de Avaluador N°: 160430001



**LONJA DE COLOMBIA**  
ASOCIACIÓN NACIONAL DE PERITOS AVALUADORES  
APOYO EMPRESARIAL  
P.J. S0038590 - NIT 900404901-0



**ANDRÉS FERNANDO ROMERO BALAGUERA**  
C.C. 14.254.793  
**PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**  
ESPECIALISTA INTEGRAL EN  
AVALÚOS INMOBILIARIOS Y FINCA RAÍZ  
MAQUINARIA PLANTA Y EQUIPOS  
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF  
Registro Nacional Inmobiliario N°: 160430001



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS  
**SABER LONJA CERTIFICACIONES**  
Otorga certificado en competencias laborales a:

AIU-000464-18-1



ISO/IEC 17024:2012  
16-OCP-001

*Andrés Fernando Romero Balaguera*

CC 14.254.793

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:  
TCL 110302002 VRS 3 - NCL 210302001 VRS 2 - NCL 210302002 VRS 2

## AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de Aprobación: 10 de Abril de 2018  
Fecha Ultimo Mantenimiento: 9 de Abril de 2021  
Fecha de Vencimiento: 9 de Abril de 2022

Erika Lilliana Cubillos Cadena  
Representante Legal

CE-F-026



LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO

"UNICIENCIA"

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERIA JURIDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA N° S- 0038590

CERTIFICAN A

*Andrés Fernando Romero Balaguera*

*C.C. 14.254.793*

Como

*Perito Avaluador Profesional*

Según examen en formación y calificación de las competencias según la ley 1673 en

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Inmuebles Urbanos y Rurales

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

Normas Contables

Derecho Inmobiliario

Matemática Financiera

Administración Empresarial

30 DE ABRIL DE 2016

Bogotá Colombia

MARIO ROPEO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALEN  
DIRECTORA ACADEMICA



LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO  
"UNICIENCIA"

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N



En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERIA JURIDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA N° S-0038590



CERTIFICAN A

*Andrés Fernando Romero Balaguera*

**C.C. 14.254.793**

Como

**PERITO AVALUADOR INTEGRAL**

**Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios**

**Maquinaria Planta Y Equipo**

**Normas Internacionales NIIF**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos,  
se certifica con una intensidad de Setecientas horas (700)

MARIO ROPERO MUNÉVAR  
DIRECTOR GENERAL  
FUNDACION NUEVO MILENIO

FOLIO 76155 - LIBRO 573  
30 DE ABRIL DE 2016  
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALEN  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA

## ANEXO

### PROCESOS DESIGNADO COMO PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS - EXPERTICIA EN EL CARGO.

JUZGADO	CLASE DE PROCESO	No. DE PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO
06 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	DECLARATIVO ORDINARIO	11001310300620160006800	ALVARO VALDERRAMA GUATIBONZA	ANA DOLORES VARELA DE GONZALEZ
28 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA	11001310302820160029000	ERIC H. MING HSU WU	HEREDEROS INDETERMINADOS DEL CAUSANTE CARLOS ERNESTO ACUÑA OBANDO Y OTROS.
15 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	DECLARATIVO ORDINARIO	11001310301520150074700	ANGEL MARIA AVILA FONSECA	MARTHA LUCIA ORTIZ CALDERON
49 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	DIVISORIO	11001310302120100058300	CARLOS ALBERTO FARIGUA	EDY FORERO
49 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	ESPECIAL EXPROPIACIÓN	11001310303420030079501	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO	HEREDEROS INDETERMINADOS Y OTROS
40 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	11001310304020180001100	GLORIA MARIA GARZON GAITAN	HEREDEROS DETERMINADOS DE ROSA MARIA SILVA

Código	Fecha Creación	Fecha Visita	Fecha Cierre	NIT	DirigidoA	Cedula Solicitante	Estrato	Nombre Solicitante	Sector	Ciudad	Dirección	Tipoinmueble	Perito	ValorAvaluo	Estado
RE_PRG_2023_1803165	2023-06-05	23/06/2023	2023-06-28 16:06:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	4	GRUPO B ANCOLOMBIA	Urbano	Chia	CARRERA 13 #19-40 CASA NUMERO (02) O UNIDAD TRECE (13) DEL BLOQUE C CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA LUNA P.H.	Casa	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA	\$300,978,662	CERRADO
RE_PRG_2023_1386057	2023-05-02	17/05/2023	2023-05-19 01:05:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	3	GRUPO B ANCOLOMBIA	Urbano	Soacha	CALLE 17N. 30-55 APARTAMENTO 602 TO 6	Apartamento	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA	\$149,540,998	CERRADO
RE_PRG_2023_1103644	2023-04-04	11/04/2023	2023-04-14 22:04:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	3	GRUPO B ANCOLOMBIA	Urbano	Bogotá D.C.	CL 51 SUR 79 40 IN 5 AP 102	Apartamento	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA	\$149,622,518	CERRADO
RE_PRG_2023_1102932	2023-04-04	11/04/2023	2023-04-14 22:04:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	2	GRUPO B ANCOLOMBIA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 94 83 50 SUR TO 2 AP 102	Apartamento	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA	\$140,773,205	CERRADO
RE_PRG_2023_1095399	2023-04-04	13/04/2023	2023-04-14 21:04:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	3	GRUPO B ANCOLOMBIA	Urbano	Bogotá D.C.	TRANSVERSAL 70 G # 63-52 SUR APTO 27-01 ET 4 TORRE 4 CONJUNTO RESIDENCIAL	Apartamento	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA	\$178,358,750	CERRADO

											TORRES DE BELLA VISTA PH				
RE_PRG_2 023_10793 57	2023-04-03	19/04/2023	2023-04-20 21:04:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 88C 63 67 SUR IN 12 AP 302 - DP 3	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$126,323,3 79	CERRADO
RE_PRG_2 023_48921 0	2023-02-13	21/02/2023	2023-02-24 22:02:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 31 66A 15S	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$278,319,9 60	CERRADO
RE-PRG_2 023_24675 9	2023-01-24	25/01/2023	2023-01-26 21:01:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 86 95D 03 BQ 4 AP 307	Apartaestu dio	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$116,581,4 37	CERRADO
RE-PRG_2 023_13325 8	2023-01-13	19/01/2023	2023-01-23 21:01:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	DG 48J SUR 1 96 IN 7 CA 13	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$108,640,0 21	CERRADO
RE-PRG_2 022_41817 39	2022-12-26	25/01/2023	2023-01-26 19:01:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	CL 6 B 79 C 81 AP 127	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$175,556,6 74	CERRADO
RE-PRG_2 022_39824 46	2022-12-09	16/12/2022	2022-12-16 15:12:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	DG 89A 115 50 IN 9 AP 301	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$178,237,5 00	CERRADO
RE-PRG_2 022_37662 63	2022-11-22	23/12/2022	2022-12-26 21:12:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 10 80 41 TO 8 AP 231, GJ 130	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO	\$258,975,1 69	CERRADO



													BALAGUE RA		
RE-PRG_2 022_37620 07	2022-11-22	05/12/2022	2022-12-06 13:12:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 6A 94A 26 CA 289	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$154,836,0 66	CERRADO
RE-PRG_2 022_36559 39	2022-11-14	29/11/2022	2022-11-29 22:11:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	CL 12A 71B 60 ET 2 CA 176	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$238,910,8 58	CERRADO
RE-PRG_2 021_36553 61	2022-11-14	18/11/2022	2022-11-20 21:11:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	4	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 14 BIS 150 95 CA 15	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$503,236,0 00	CERRADO
RE-PRG_2 022_36347 99	2022-11-10	16/11/2022	2022-11-17 23:11:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	KR 101 151 33 IN 9 AP 501	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$125,628,0 16	CERRADO
RE-PRG_2 022_36134 54	2022-11-09	14/11/2022	2022-11-17 20:11:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	La Calera	SECTOR VEREDA EL HATO # LOTE 18 CONJUNT O RESIDE NCIAL BOSQUES DEL ENCENILL O P.H.	Lote	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$500,552,6 17	CERRADO
RE-PRG_2 022_36037 23	2022-11-09	25/11/2022	2022-11-28 16:11:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	6	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	KR 17 119 A 08 AP 504	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$872,817,0 33	CERRADO

RE-PRG_2 022_33725 87	2022-10-20	26/10/2022	2022-10-27 20:10:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 147A 142 50 CA 93	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$153,987,5 00	CERRADO
RE-PRG_2 022_33043 73	2022-10-14	20/10/2022	2022-10-21 16:10:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 6C 82A 78 TO 4 AP 404 - PAR QUEADER O 163 - DP 129	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$272,925,5 68	CERRADO
RE-PRG_2 022_32821 52	2022-10-10	15/10/2022	2022-10-18 13:10:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 6B 80G 95 TO 4 AP 915 - PAR QUEADER O 384	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$259,317,1 31	CERRADO
RE-PRG_2 022_32475 57	2022-10-10	10/10/2022	2022-10-11 15:10:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 6B 80G 95 TO 4 AP 915 - PAR QUEADER O 384	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$264,762,5 79	CERRADO
RE-PRG_2 022_30022 25	2022-09-20	20/09/2022	2022-09-23 19:09:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	4	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 182 45 85 INT 42 - GJ 71	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$352,433,3 43	CERRADO
RE-PRG_2 022_28729 53	2022-09-09	22/09/2022	2022-09-23 18:09:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	4	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 145 7A 40 IN 8	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$605,275,4 33	CERRADO
RE-PRG_2 022_26311 35	2022-08-23	06/09/2022	2022-09-07 20:09:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 5B SUR 3A 20 TO 1 AP 403	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$151,802,9 75	CERRADO

RE-PRG_2 022_26196 02	2022-08-23	06/09/2022	2022-09-07 20:09:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 49B SUR 9 89 BQ 4 AP 601	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$143,075,0 00	CERRADO
RE-PRG_2 022_26166 70	2022-08-22	22/09/2022	2022-09-23 18:09:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 90D 127 12	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$144,843,8 52	CERRADO
RE-PRG_2 022_22542 39	2022-07-25	16/08/2022	2022-08-17 14:08:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA	Urbano	Bogotá D.C.	CL 67B BIS SUR 7H 85 AP 603 TO. 1	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$139,033,3 33	CERRADO
RE-PRG_2 022_21780 17	2022-07-19	20/07/2022	2022-07-21 14:07:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	KR 100A 60 19 SUR 9 CASA 91	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$113,247,8 21	CERRADO
RE-PRG_2 022_18750 15	2022-06-23	06/07/2022	2022-07-08 23:07:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	4	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Mosquera	DIAGONAL 3 # 6 - 50 CASA 107 URBANIZA CION PANORAM A DEL CAMPO P.H. Y PAR QUEADER O 79	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$428,475,0 01	CERRADO
RE-PRG_2 022_18730 05	2022-06-22	24/06/2022	2022-06-28 16:06:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	5	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	AK 58 138 63 AP. 202 TO. 1 - PA RQUEADE RO DOBLE 027	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$822,511,0 97	CERRADO
RE-PRG_2 022_18589 95	2022-06-22	08/07/2022	2022-07-08 23:07:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	5	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 152 58 51 AP 1002 IN 3 -	Apartament o	ANDRES FERNAND O	\$553,040,2 20	CERRADO

											GARAJE 147		ROMERO BALAGUE RA		
RE-PRG_2 022_17977 37	2022-06-15	27/06/2022	2022-06-28 13:06:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	KR 145 150 64 TO 5 AP 935	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$151,296,9 39	CERRADO
RE-PRG_2 022_14602 09	2022-05-19	24/05/2022	2022-05-27 21:05:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	4	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	KR 73 B 147 95, PA RQUEADE RO DOBLE 414 - 414 A, DEPÓSITO 304.	Garaje	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$55,893,04 3	CERRADO
RE-PRG_2 022_12969 34	2022-05-05	13/05/2022	2022-05-20 14:05:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	Comercial	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Fomeque	CALLE 5 No. 3-70	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$632,473,0 62	CERRADO
RE-PRG_2 022_93781 5	2022-04-01	04/04/2022	2022-04-05 14:04:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 60 S 22B 55 IN 4 AP 102 (DIRECCIO N CATAST RAL)	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$129,623,0 20	CERRADO
RE-PRG_2 022_93454 4	2022-04-01	04/04/2022	2022-04-05 13:04:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 2 93 D 45 APT 603 TORRE 14	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$116,018,7 50	CERRADO
RE-PRG_2 022_69567 9	2022-03-11	19/03/2022	2022-03-22 15:03:00	890903938 -8	890903938 -8	19429138	2	ORLANDO FORERO ACOSTA	Urbano	Bogotá D.C.	CL 30 BIS B SUR 7 23 ESTE	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$219,314,0 34	CERRADO
RE-PRG_2 022_69891	2022-03-11	15/05/2022	2022-05-16 15:05:00	890903938 -8	890903938 -8	19349607	5	ALIRIO BONILLA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 74 #163 - 33	Apartament o	ANDRES FERNAND	\$542,494,9 83	CERRADO

4								MOLINA			TO 2 AP 104 GJ 138 GJ. 139 DP 5 DP 75		O ROMERO BALAGUE RA		
RE-PRG_2 022_60899 8	2022-03-03	13/03/2022	2022-03-15 20:03:00	890903938 -8	890903938 -8	101238582 5	1	ORTIZ RO DRIGUEZ RAMIRO	Urbano	Bogotá D.C.	KR 90 79 39 SUR	Casa	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$179,012,2 60	CERRADO
RE-PRG_2 022_52071 2	2022-02-23	08/03/2022	2022-03-10 13:03:00	890903938 -8	890903938 -8	5832292	4	ACOSTA RAMIREZ SERGIO ERNESTO	Urbano	Bogotá D.C.	KR 54 C #143A 90 AP 811 TO. 2, GJ 265, DP. 162A.	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$375,187,4 49	CERRADO
RE-PRG_2 022_35972 4	2022-02-08	17/03/2022	2022-03-17 20:03:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	CL 54 F SUR 93 C 45, APTO 604, BLOQUE 14.	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$100,937,5 00	CERRADO
RE-PRG_2 022_28437 4	2022-02-01	02/02/2022	2022-02-02 21:02:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A. / DER FABIAN H ERMANDE Z ALVA	Urbano	Bogotá D.C.	KR 82 G BIS 59 62 SUR, AP. 1202, TORRE 1.	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$146,833,7 50	CERRADO
RE-PRG_2 022_14311 4	2022-01-19	24/01/2022	2022-01-25 14:01:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A. / JEIMY CATHERIN E REYES CON	Urbano	Bogotá D.C.	CL 68 F SUR 50A 68 APTO. 417	Apartament o	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$135,052,7 04	CERRADO
RE-PRG_2 022_81773	2022-01-12	26/01/2022	2022-01-28 18:01:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	Comercial	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Bogotá D.C.	DG 38 SUR 81 G 66 - BG. 1 Y BG. 2	Bodega	ANDRES FERNAND O ROMERO BALAGUE RA	\$1,791,813 ,662	CERRADO

Alcaldía Municipal  
La Calera

1300.5101.2022

19 SEP 2023

RAC 022

Nombres y Apell: Andres Fernando Romero Balaguera

Teléfono: 312 402 4102

Dirección: Kr 89ª # 77-12 Apt 506

Ciudad: Bogotá

Correo electr: superinmobiliariac@gmail.com;

Radicado: 10397- 11 de Septiembre de 2023

OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CONCEPTO DE USO N°271 DE 2023

Para referencias cite estos datos

ORA: 11:32

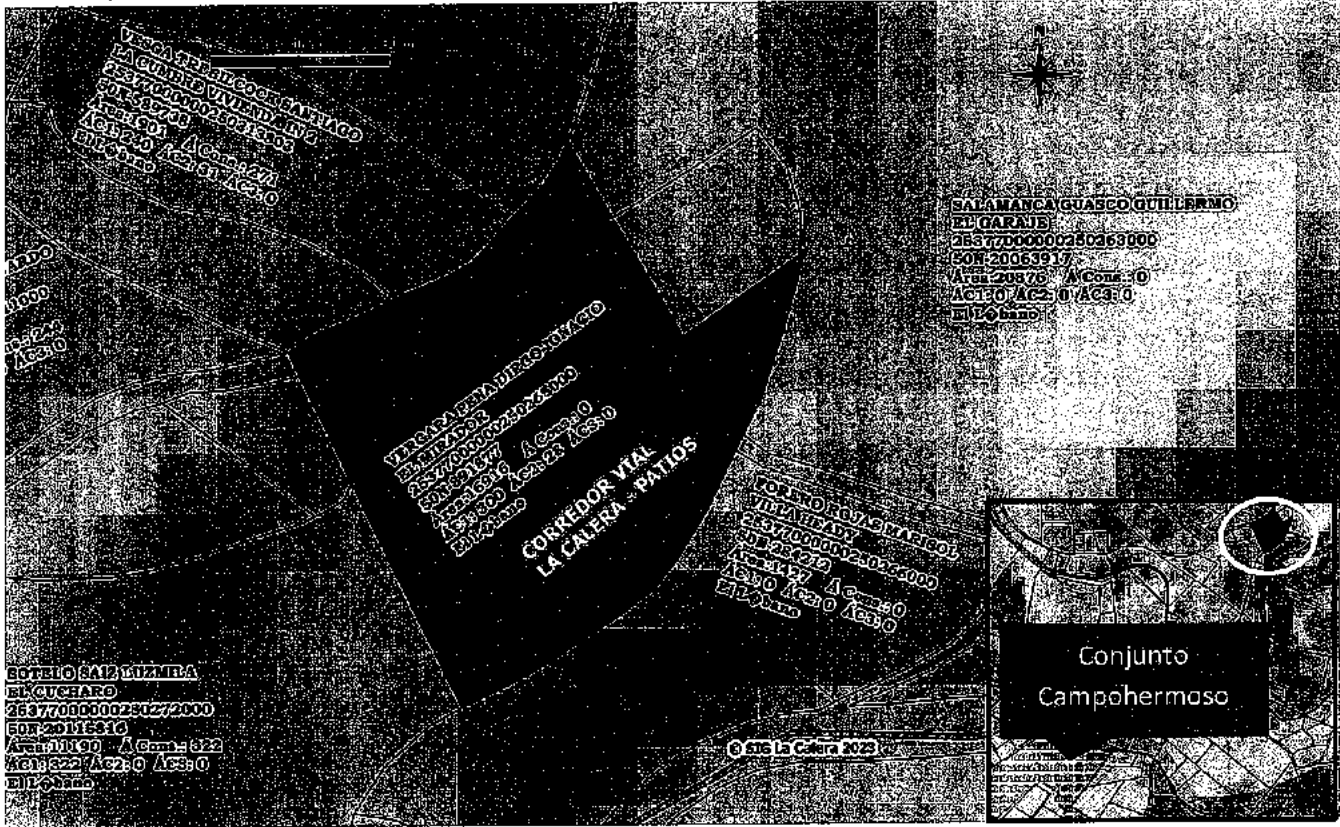
RADICADO: 10627

OMBRE: Nidias

SEGÚN ACUERDO MUNICIPAL N° 043 DE 1999, ACUERDO MUNICIPAL N° 011 DE 2010	
Predio: LOTE EL PALOMAR	Área predio: 2.127 m <sup>2</sup> Cons: 328 m <sup>2</sup> (300+28m <sup>2</sup> )
Cédula Catastral: 00-00-0025-0265-000	Localización: Vereda El Líbano
Propietario: DIEGO IGNACIO VERGARA PENA	
Matricula Inmobiliaria: 50N-891877	
Recibo pago predial: No aportado	Rec. Concepto de Uso: Tesoreria 11/09/2023 Costo de este documento según estatuto tributario: \$42.400.00 m/cte.

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE  
LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA  
CERTIFICA:

Que en concordancia con el Acuerdo Municipal 011 del 27 de Agosto de 2010, el predio se ubica dentro de la zona rural del municipio de La Calera. Uso del suelo asignado: CV Corredor Vial el Triunfo, así:



1. CORREDORES VIALES SUBURBANOS DE SEGUNDO ORDEN

CORREDORES VIALES SUBURBANOS DE SEGUNDO ORDEN	
USOS	
Uso Principal	Comercio I y Comercio II.
Usos Compatibles	Vivienda principal y del administrador, Institucional I e Institucional II.



Usos Condicionados	Agropecuario Tradicional y Forestal, Recreacional activo y pasivo. Comercio III. Industria I e Industria II.
Usos Prohibidos	Minería, Industria III y vivienda campestre.

**Comercio Grupo I. Comercio y Servicios de Cobertura Local:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con la actividad residencial por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social.

**Institucional Grupo I:** Corresponde a servicios de primera necesidad y cobertura local, que se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden generar en menor escala, tráfico vehicular, congestión eventual de peatones, ruidos, emisiones o efluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, se deberán prestar en instalaciones adecuadas para mitigar tales impactos. Se trata de actividades que funcionan en locales adaptados o parcialmente adaptados en una edificación residencial u ocupando la totalidad del primer piso de la edificación residencial, como también en edificaciones construidas específicamente para dicho uso, siendo por tanto compatibles con el uso residencial. Se consideran actividades Institucionales del Grupo I, las siguientes:

- Servicios culturales: bibliotecas, salones culturales o comunales.
- Servicios educacionales: jardines infantiles, guarderías.

**Industria Grupo I.** Corresponde a la industria artesanal y se desarrolla en pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes. Sus características principales son:

- Manufactura artesanal de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Horarios laborales por lo general diurnos.
- No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes.

**Industria Grupo II.** Corresponde a la Industria liviana a mediana, de bajo impacto ambiental y se desarrolla en fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales:

- Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos.
- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados.
- Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público.
- Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios.





**OBSERVACIONES:**

- Los datos base con los cuales se elaboró el presente documento fueron tomados de la información cartográfica con la que dispone esta Secretaría, suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC y por otros entes oficiales (CAR, MINAMBIENTE, etc.).
- Se deben respetar las rondas hídricas, servidumbres eléctricas, perfiles viales, zonas con pendiente, vegetación nativa y demás aislamientos a nivel Municipal, Regional y Nacional (establecidos por los entes competentes) que estén PRESENTES EN EL PREDIO. El hecho de que algunas afectaciones no figuren en el presente documento o en el plano adjunto, en los sistemas gráficos del Municipio o de otras entidades, no implica que no se deban respetar y cumplir según las normas establecidas. Si existen dudas sobre la existencia de algunas afectaciones, los propietarios deben solicitar las aclaraciones correspondientes ante los entes competentes, los cuales deben pronunciarse por escrito sobre las mismas.
- Se debe tener en cuenta que al momento de la elaboración de este documento, se encuentra en proceso de estudios e implementación el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, por lo cual se pueden experimentar cambios en la Norma en los próximos días.

Esta certificación no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o posesión. La presente demarcación se elabora con base a solicitud del interesado, sin embargo se sobrepone sobre ésta el ACUERDO MUNICIPAL N° 043 DE 1999, ACUERDO MUNICIPAL N° 011 DE 2010. En caso de duda, error o faltante, se aclarará o ampliará este documento y no generará modificaciones a las anteriores normas.

**APROBÓ:**

  
**ARQ. NELLYDA CRISTINA ROA MARTÍNEZ**  
Secretaría de Planeación  
Municipio de La Calera  
Elaboró: Ing. Liz Daniela Hernández Cubillos  
Revisó: Arq. Nellyda Cristina Roa Martínez  
Archívese en: Requerimientos ciudadanía externo/Respuestas



860 0466  
860 0467



alcaldia@lcalera-cundinamarca.gov.co  
www.lcalera/cundinamarca.gov.co



Carrera 3 No. 6 - 10  
Parque Principal



CUS-2023-271  
Página 3 de 3

**MUNICIPIO DE LA CALERA**

SECRETARIA DE HACIENDA

Nit:899999712-5

Dirección: Carrera. 3 No. 6-10 Teléfono 8600476 - 2933 FAX 8600620

**LIQUIDACIÓN OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO****REFERENCIA DE PAGO. 102022017642****FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°.****2022017642****NOMBRE PROPIETARIO: INVERSIONES CAMAFER LTDA****NIT./C.C 0****CODIGO POSTAL****DIR. PREDIO LOTE EL PALOMAR****FECHA DE EXPEDICION****miércoles, 11 de mayo  
de 2022****Tarifa****6.7****CEDULA CATASTRAL 00-00-0025-0265-000****AREA HEC 0****AREA Mts. 2127****AREA CONST. 328****ULTIMO AÑO PAGO 2018****FECHA PAGO****18/09/2018****VLR PAGADO****710,000****FACTURAF-2018035247****INFORMACION DEL IMPUESTO**

AÑO	MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2019	6.00	114,471,000	687,000	491,000	0	0	0	0	0	0	1,178,000
2020	6.00	117,905,000	707,000	304,000	0	0	0	0	0	0	1,011,000
2021	6.70	121,442,000	814,000	169,000	0	0	0	0	0	0	983,000
2022	6.70	125,085,000	838,000	0	41,900	0	0	0	0	0	796,100
										0	0
										0	0
										0	0
										0	0
										0	0
										0	0

<b>TOTALES</b>	<b>3,046,000</b>	<b>964,000</b>	<b>41,900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,968,100</b>
----------------	------------------	----------------	---------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------------------

**RESUMEN DE LA LIQUIDACION**

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	3,046,000	964,000
Descuentos+Alivios tributarios	-41,900	0
CorpoRegional	0	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

**VENCIMIENTO****Pague hasta el****31-may.-22****3,968,100**

Esta factura presta merito ejecutivo conforme al artículo 32-1 del Decreto 121 del 2017, Estatuto Tributario Municipal, en concordancia con el artículo 828 del Estatuto Tributario Nacional y el artículo 354 de la Ley 1819 del 2016.

Contra la presente procede el recurso de reconsideración ante este despacho, del cual podrá hacer uso por escrito dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de conformidad con el artículo 720 del E.T.N.

**CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN**

En LA CALERA - CUNDINAMARCA a los 11 días del mes de mayo de 2022, se fijó la presente factura en la página web y en la cartelera del municipio por el termino de diez (10) días hábiles.

**CONTRIBUYENTE**

Impreso por SINFA S.A.S. Nit. 900271100-5

**MUNICIPIO DE LA CALERA**

SECRETARIA DE HACIENDA

Nit: 899999712-5

Dirección: Carrera. 3 No. 6-10 Teléfono 8600476 - 2933 FAX 8600620

**REFERENCIA DE PAGO****102022017642****FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N°.****2022017642****CED. CATASTRAL 00-00-0025-0265-000****Avaluo Act 125,085,000****PROPIETARIO: INVERSIONES CAMAFER LTDA****NIT./C. 0****DIR. PREDIO LOTE EL PALOMAR****RESUMEN DE LA LIQUIDACION**

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	3,046,000	964,000
Descuentos+Alivios tributarios	-41,900	0
CorpoRegional	0	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

**PAGUE HASTA 31-may.-22 VALOR 3,968,100**

(415) 7709998013179 (8020) 102022017642 (3900) 000003968100 (96) 20220531

**PAGUE UNICAMENTE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES FINANCIERAS**

BANCO	BANCO
BANCO AGRARIO	BANCOLOMBIA
BANCO AV VILLAS	BANCO DAVIVIENDA

**BANCO Y TESORERIA**

Impreso por SINFA S.A.S. Nit. 900271100-5



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

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859

Nro Matrícula: 50N-891877

Pagina 1 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 18-07-1985 RADICACIÓN: 8585415 CON: DOCUMENTO DE: 28-06-1993

CODIGO CATASTRAL: 00-0-008-215COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE TIENE UNA EXTENSION DE 2.127. M2 CUYOS LINDEROS OBRAN EN LA ESCRITURA 2103 DEL 09-04-85 NOTARIA. 2A DE BOGOTA. SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1984,---

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

QUE JORGE CARRILLO BELTRAN ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA HEECHA A JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGUN ESC. # 2103 DEL 9 DE ABRIL DE 1.985, NOT. 2A. DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 050-0225097; ESTE HUBO POR COMPRA HECHAA MARIA CRISTINA GARCIA DE ARANGO, SEGUN ESC. # 117 DEL 30 DE ENERO DE 1.980, NOT. 19. DE BGTA; ESTE HUBO POR COMPRA HECHA A JAIME AYALA TOVAR SEGUN ESC. # 2080 DEL 2 DE ENERO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTA HUBO POR COMPRA HECHA A LINO GUERRERO CA/AS, SEGUN ESC. # 1191 DEL 12 DE JUNIO DE 1.975, NOT. 13. DE BGTA; ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE DESPOSORIA CA/AS VDA. DE GUERRERO, TRAMITADA EN EL JUZGADO 11. CIVIL DEL CTO. DE BOGOTA, DE FECHA 24 DE ENERO DE 1.974; ESTA ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ANASTACIO GUERRERO, PROTOCOLIZADA POR ESC. # 479 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.960, NOT. 7A. DE BGTA; Y LA OTRA PARTE POR COMPRA HECHA AL MISMO JOSE RAFAEL MIRANDA GONZALEZ, SEGUN LA MISMA ESC. # 2103 , REGISTRADA AL FOLIO 050-0225095 Y DE AHI EN ADELANTE LA TRADICION ES LA MISMA QUE SE CITO ANTERIORMENTE.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION LOTE EL PALOMAR EL PALOMAR

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 225095

50N - 225097

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 09-07-1985 Radicación: 8585415

Doc: ESCRITURA 2103 del 09-04-1985 NOTARIA. 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ENGLOBE.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)****A: CARRILLO BELTRAN JORGE HECTOR****CC# 17071925 X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859**

**Nro Matrícula: 50N-891877**

Pagina 2 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 13-08-1985 Radicación: 85101919

Doc: ESCRITURA 4900 del 02-08-1985 NOTARI A. 27A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CARRILLO BELTRAN JORGE HECTOR

CC# 17071925 X

**A: ARIZA RUEDA PABLO ANTONIO**

**CC# 47296**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-06-1986 Radicación: 1986-72012

Doc: ESCRITURA 1380 del 27-05-1986 NOTARIA 32A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APOORTE CONSTITUCION SOCIEDAD

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

DE: CARRILLO BELTRAN JORGE HECTOR

CC# 17071925

**A: INVERSIONES CARRILLO HERNANDEZ**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-12-1986 Radicación: 86 155919

Doc: ESCRITURA 7858 del 03-10-1986 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,500,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: ARIZA RUEDA PABLO ANTONIO

CC# 47296

**A: CARRILLO BELTRAN JORGE HECTOR**

**CC# 17071925**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 28-07-1989 Radicación: 1989-52128

Doc: ESCRITURA 4242 del 07-07-1989 NOTARIA 9A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: INVERSIONES CARRILLO HERNANDEZ LTDA

**X**

**A: FONSECA QUINTANA GABRIEL**

**CC# 110285**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 19-03-1992 Radicación: 14208

Doc: OFICIO 364 del 17-03-1992 JUZG. 17.C. MPL. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: BANCO DE CALDAS S.A.

**A: CARRILLO BELTRAN JORGE HECTOR**

**CC# 17071925**

**A: GRACIANO BORJA OSCAR FEDERICO**

**CC# 15366805**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859**

**Nro Matrícula: 50N-891877**

Pagina 3 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 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

**A: INVERSIONES CARRILLO HERNANDEZ LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 28-05-1993 Radicación: 1993-29967

Doc: ESCRITURA 706 del 21-05-1993 JUZG.17 C.MPAL de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO (OFICIO 364-17-03-92)

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

DE: BANCO CALDAS

**A: INVERSIONES CARRILLO HERNANDEZ LTDA Y OTROS**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-05-1993 Radicación: 1993-29969

Doc: ESCRITURA 4062 del 03-09-1992 NOT. 25 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,800,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: INVERSIONES CARRILLO HERNANDEZ LIMITADA

**A: ROSSO VARGAS JORGE CAMILO**

**CC# 6071633**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-10-1993 Radicación: 1993-63783

Doc: ESCRITURA 4336 del 17-08-1993 NOTARIA 25 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROSSO VARGAS JORGE CAMILO

**CC# 6071633**

**A: INVERSIONES CAMEFER LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 01-03-1996 Radicación: 1996-13712

Doc: ESCRITURA 602 del 20-02-1996 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONSECA QUINTANA GABRIEL

**CC# 110285**

**A: INVERSIONES CARRILLO HERNANDEZ LTDA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 01-03-1996 Radicación: 1996-13715

Doc: ESCRITURA 599 del 20-02-1996 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: INVERSIONES CAMAFER LTDA

**X**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859**

**Nro Matrícula: 50N-891877**

Pagina 4 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 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

**A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 20-05-1997 Radicación: 1997-31716

Doc: OFICIO 1327 del 16-05-1997 JUZGADO 9 C. CTO. de SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

**DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**NIT# 8903070317**

**A: INVERSIONES CAMEFER LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-11-1997 Radicación: 1997-78162

Doc: OFICIO 2993 del 27-10-1997 JUZGADO 8 CIVIL CIRCUITO de SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

**DE: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**NIT# 8903070317**

**A: INVERSIONES CAMAFER LTDA.**

**X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 08-09-2004 Radicación: 2004-68343

Doc: OFICIO 2241 del 30-08-2004 JUZGADO 16 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF: # 2004-362.

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

**DE: BANCO AV VILLAS "AV VILLAS"**

**A: INVERSIONES CAMAFER LTDA**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 12-05-2009 Radicación: 2009-36049

Doc: OFICIO 224 del 21-04-2009 SECRETARIA HACIENDA MPAL de LA CALERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE N. 636 - 2005

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

**DE: ALCALDIA DE LA CALERA, SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL**

**A: INVERSIONES CAMAFER LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 30-10-2012 Radicación: 2012-83738

Doc: OFICIO 10853 del 25-10-2012 SECRETARIA DE HACIENDA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXP 636





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859**

**Nro Matrícula: 50N-891877**

Pagina 5 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 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

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

DE: ALCALDIA DE LA CALERA-SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL.

**A: INVERSIONES CAMAFER LTDA**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 20-05-2013 Radicación: 2013-35106

Doc: OFICIO 939 del 03-05-2013 JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF. 200400362

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

**A: INVERSIONES CAMAFER LTDA**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 20-05-2013 Radicación: 2013-35107

Doc: AUTO S/N del 29-04-2013 JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE PROCESO 200400362

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

**A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 29-07-2013 Radicación: 2013-56087

Doc: ESCRITURA 1110 del 19-07-2013 NOTARIA TREINTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

**A: INVERSIONES CAMAFER LTDA.**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 07-07-2015 Radicación: 2015-47520

Doc: ESCRITURA 537 del 16-03-2015 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA \*\*\*SOLICITUD ANEXA DE REGISTRO PARCIAL ESC. 537 DEL 16-03-2015 NOT 50 DE BOGOTA\*\*\*, EN CUANTO A NO REGISTRAR LA AFECTACION POR NO SER PROCEDENTE JURIDICAMENTE.

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

DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A

NIT# 8600358275

**A: STEPHAN WANDEL ROBERT**

CE# 293506

X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 16-05-2017 Radicación: 2017-31542

Doc: ESCRITURA 884 del 18-04-2017 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$500,000,000



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859**

**Nro Matrícula: 50N-891877**

Pagina 6 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 PM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: STEPHAN WANDEL ROBERT

CE# 293506

**A: MOLANO RODRIGUEZ NANCY CAROLINA**

**CC# 52492726 X**

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 16-05-2017 Radicación: 2017-31542

Doc: ESCRITURA 884 del 18-04-2017 NOTARIA TREINTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA GRAVAMEN

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

DE: MOLANO RODRIGUEZ NANCY CAROLINA

CC# 52492726 X

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 04-10-2019 Radicación: 2019-64363

Doc: OFICIO 1532 del 05-07-2019 JUZGADO 036 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROCESO 2019 00325 00

### 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: MOLANO RODRIGUEZ NANCY CAROLINA**

**CC# 52492726 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*23\***

### SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-4459 Fecha: 28-05-2015

SECCION CABIDA Y LINDEROS SE INCLUYE CASA CONSTRUIDA, SEGUN TITULO REGISTRADO VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012. C2015-4459 E.P.P

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-3044 Fecha: 06-04-2017

MUNICIPIO Y DPTO CORREGIDO SEGUN CONTENIDO DEL TITULO VALE ART 59 DE LA LEY 1579 DE 2012.C2017-3044.LCP

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 230817257781236859**

**Nro Matrícula: 50N-891877**

Pagina 7 TURNO: 2023-450774

Impreso el 17 de Agosto de 2023 a las 04:19:29 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-450774**

**FECHA: 17-08-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



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





República de Colombia  
Bogotá, Distrito Capital



**NOTARÍA TREINTA Y SIETE**

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CALLE 87 Nos. 7-82/83/83 P.BX: (57-1) 376 3737 TEL: (57-1) 376 7676

[www.notaria37bogota.com](http://www.notaria37bogota.com)

[informacion@notaria37bogota.com](mailto:informacion@notaria37bogota.com)

1ª. COPIA TOTAL DE LA ESCRITURA PUBLICA N°. 0884 DE FECHA 18-04-2017

CLASE DE CONTRATO: COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

DE: ROBERT STEPHAN WANDEL

A: NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ

HIPOTECA A: BANCOLOMBIA S.A.



**ALVARO ROJAS CHARRY\***

NOTARIO TREINTA Y SIETE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

"El testimonio notarial da fe, imprime seguridad jurídica a los actos y contratos de los particulares, contribuye a consolidar la paz y la democracia en Colombia"





## NOTARIA TREINTA Y SIETE (37) DE BOGOTA D.C.

CODIGO NOTARIAL 1100100037

### ESCRITURA PUBLICA NUMERO **Nº 0884**

INFORMACION PARA CALIFICACION EN OFICINA DE REGISTRO

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) No(s): 50N-891877

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) No(s): 000000250265000

UBICACION DEL PREDIO URBANO - RURAL X

DIRECCION O NOMBRE: INMUEBLE DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN LA VEREDA EL SALITRE hoy EL HATO

MUNICIPIO: LA CALERA DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

ESCRITURA PUBLICA No. 0884 DIA 18 MES 04 AÑO 2017

NOTARIA TREINTA Y SIETE DE BOGOTA D.C.

COD	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO / CONTRATO	VALORES EN PESOS
0125	COMPRAVENTA	\$500.000.000,00
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	\$200.000.000,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO / CONTRATO	C.C.	NIT.	IDENTIFICACION
DE: ROBERT STEPHAN WANDEL	C.E.		293506
A: NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ	X		52.492.726
HIPOTECA			
DE: NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ	X		52.492.726
A: BANCOLOMBIA S.A.		X	890.903.938-8



Página No. 2

ESCRITURA PUBLICA NUMERO

NO 0884

CERO OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO - - - - -  
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de  
Cundinamarca, República de Colombia, a dieciocho (18) de abril  
de dos mil diecisiete (2017), ante DIEGO MAURICIO ROJAS PEÑA, - - -  
Notario -Treinta y Siete (37) de Bogotá D.C. Encargado, - se  
otorga la presente escritura pública, de acuerdo a los siguientes  
términos: - - - - -

**CANCELACION DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR NO  
REGISTRADA**

Comparecieron con minuta escrita los señores ROBERT STEPHAN  
WANDEL y JOHANNA ISAZA MERCHAN, mayores de edad,  
identificados con las cédulas de extranjerías Nos. 293506 y 359422  
expedidas en Bogotá D.C., respectivamente, domiciliados en la  
ciudad de Bogotá D.C., de estado civil casados entre si con sociedad  
conyugal vigente, obrando en nombres propios, manifestaron: - - - - -

PRIMERO: Que mediante escritura pública número quinientos treinta  
y siete (537) de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil quince  
(2015), otorgada en la Notaria Cincuenta (50) de Bogotá D.C.,  
debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-  
891877 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá  
D.C., el compareciente ROBERT STEPHAN WANDEL adquirió en su  
actual estado civil, por compra que hizo al BANCO COMERCIAL AV  
VILLAS S.A. AV VILLAS, el siguiente: - - - - -

INMUEBLE DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN LA VEREDA  
EL SALITRE hoy EL HATO, en el municipio de La Calera  
(Cundinamarca), cuyos linderos, área y demás características obran en la  
mencionada escritura pública. - - - - -

SEGUNDO: Que por la citada escritura pública número quinientos  
treinta y siete (537) de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil  
quince (2015), otorgada en la Notaria Cincuenta (50) de Bogotá D.C.,

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



No 0884

Aa037247256

Página No. 3

al compareciente ROBERT STEPHAN WANDEL, por ministerio de la ley le quedó AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR el INMUEBLE DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN LA VEREDA EL SALITRE hoy EL HATO, en el municipio de La Calera (Cundinamarca), afectación que no fue registrada al citado folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-891877.-----

TERCERO: Que para sanear la titulación del inmueble, los comparecientes, de común acuerdo, proceden por esta escritura a levantar la afectación a vivienda familiar que da cuenta la citada escritura número quinientos treinta y siete (537) de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Cincuenta (50) de Bogotá D.C., acogiendo a lo dispuesto en el artículo 9o de la ley 258 de enero 17 de 1996, modificada por la ley 854 de noviembre 25 de 2003 siendo su voluntad DESAFECTAR de VIVIENDA FAMILIAR el citado inmueble, cuya cabida, área, linderos y demás especificaciones se encuentran descritos en la citada escritura pública número quinientos treinta y siete (537) de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil quince (2015), de la Notaría Cincuenta (50) de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-891877.-----

CUARTO: Que los comparecientes, solicitan al señor Notario tener en cuenta esta escritura de levantamiento de la Afectación de Vivienda Familiar, para que proceda a consignar en la escritura pública número quinientos treinta y siete (537) de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Cincuenta (50) de Bogotá D.C., la correspondiente nota.-----

### COMPRAVENTA

Compareció(eron) con minuta escrita el(la,los,las) señor(a,es,as) ROBERT STEPHAN WANDEL, mayor(es) de edad, identificado(a,os,as) con la(s) cédula(s) de extranjería No(s). 293506 expedida(s) en Bogotá D.C., domiciliado(a,os,as) en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente,



Página No. 4

obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y que en este acto y para efectos de este contrato se llamará(n) EL(LA, LOS, LAS) VENDEDOR(A, ES, AS), y dijo(eron):-

PRIMERA: OBJETO. Que por la presente escritura pública transfiere(n) a título de venta real y efectiva, en favor de NANCY

CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ, llamado(s) en este acto EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS), el derecho de dominio pleno, la propiedad y la posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s):-

INMUEBLE DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN LA VEREDA EL SALITRE hoy EL HATO, en el municipio de La Calera (Cundinamarca), cuya área, linderos y demás especificaciones tomados textualmente del título de adquisición, son los siguientes:-

Cuenta con un área total de dos mil ciento veintisiete metros cuadrados (2.127.00 M<sup>2</sup>) alindados generalmente así:-

POR EL NORTE: partiendo del mojón marcado con el número dos (2), en dirección Norte - Sur y en extensión de veinte metros (20.00 mts) hasta el mojón número tres (3) y de este en dirección Oriente - Occidente en extensión de veinte metros (20.00 mts) al mojón número cuatro (4) lindando en todo este trayecto con el lote número uno (1), propiedad de Marco A. Guerrero Cañas.-

POR EL OCCIDENTE: del mojón número cuatro (4) al ocho (8) pasando por el nueve (9), en distancia de treinta metros (30.00 mts) colindando en todo este trayecto con el camino a Monserrate, antigua vía de herradura;-

POR EL SUR: del mojón número ocho (8) en línea quebrada y extensión de sesenta y un metros (61.00 mts) hasta el mojón número seis (6) pasando por el siete (7) colindando con propiedad de Emiliano Rocha;-

POR EL ORIENTE: del mojón seis (6) en línea curva y distancia total de setenta y seis metros (76.00 mts) hasta el mojón número dos (2) punto de partida, pasando por el número cinco (5), camino al medio, lindando con propiedades de Emiliano Rocha, Lino Guerrero, Delina



Nº 0884

Página No. 5

Rozo de Rocha.-----  
PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos acabados de mencionar, esta venta se hace como cuerpo cierto, con todas sus mejoras y anexidades, sin reserva ni limitación alguna-----

PARAGRAFO SEGUNDO: FOLIO(S) DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): El(los) inmueble(s) objeto de este contrato se identifica(n) con el(los) siguiente(s) número(s) de folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s): 50N-891877, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s). 000000250265000-----

SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION: EL(LA, LOS, LAS) VENDEDOR(A, ES, AS) adquirió(eron) el(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula anterior por compra que hizo(eron) al BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. AV VILLAS, mediante escritura pública número quinientos treinta y siete (537) de fecha dieciséis (16) de marzo de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Cincuenta (50) de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en el(los)-folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) No(s). 50N-891877.-----

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: EL(LA, LOS, LAS) VENDEDOR(A, ES, AS), garantiza(n) la titularidad del derecho de dominio y declara(n) expresamente que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato es(son) de su exclusiva propiedad, y que lo transfiere(n) libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demandas, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades, censo, anticresis, usufructos, y demás limitaciones al dominio. EL(LA, LOS, LAS) VENDEDOR(A, ES, AS) no obstante se obliga(n) al saneamiento, en los casos de ley, bien sea por evicción o vicios redhibitorios.-----

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de el(los)



Página No. 6

inmueble(s) objeto de esta compraventa es la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.000,00), suma que EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) pagará(n) así a

EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS):-----

a) La suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000,00), suma que EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) declara(n) recibida de EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) a entera satisfacción a la firma de esta escritura; y-----

b) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200.000.000,00), con el producto de un crédito con garantía hipotecaria de primer grado que para tales efectos le(s) ha otorgado BANCOLOMBIA S.A., que en adelante se llamará solo BANCOLOMBIA S.A. a EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS), suma que se desembolsará a EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) una vez se cumplan los requisitos exigidos por la referida entidad, requisitos que EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS), declara(n) conocer.-----

✓ PARAGRAFO PRIMERO: Este título se otorga firme e irresoluble, libre en consecuencia de toda condición resolutoria, en especial de las que pudiere derivarse de la forma de pago y entrega pactada a cuyas acciones renuncian en forma expresa las partes contratantes.-----

QUINTA: ENTREGA: EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) declara(n) que hace(n) la entrega real y material de(los) inmueble(s) objeto de esta venta a EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) el día de la firma de la presente escritura pública.-----

SEXTA: PAZ Y SALVO: Que EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS) entrega(n) el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos, contribuciones, pagos a las empresas de servicios públicos, etc.-----

SEPTIMA: IMPUESTOS: Los impuestos de predial, las tasas, contribuciones de valorización, cuotas de servicios públicos,

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







0884

reajustes de derecho de instalación que con posterioridad a la fecha de entrega material graven el(los) inmueble(s) objeto de este contrato correrán por cuenta exclusiva de EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS).

OCTAVA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales que se causen con esta escritura, serán asumidos por ambas partes en proporciones iguales. El de registro departamental y el registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de Bogotá D.C., serán cancelados exclusivamente por EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS). La totalidad de gastos, impuestos y derechos que se causen por la constitución de la hipoteca a favor de BANCOLOMBIA S.A., y su posterior cancelación, correrán por cuenta exclusiva de EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS). El pago de la retención en la fuente será hecho por EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS).

Presente(s): EL(LA,LOS,LAS) COMPRADOR(A,ES,AS) NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ, mayor(es) de edad, identificado(a,os,as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s) 52.492.726 expedida(s) en Bogotá D.C., domiciliado(a,os,as) en Bogotá D.C.,

de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), manifestó(aron):

- a) Que acepta la presente escritura por estar a entera satisfacción;-
b) Que el día de la firma de la presente escritura pública recibe(n) el(los) inmueble(s) objeto de este contrato;-
c) Que con esta escritura se da cumplimiento a la promesa de venta suscrita con EL(LA,LOS,LAS) VENDEDOR(A,ES,AS).

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA VIVIENDA EN PESOS A FAVOR DE BANCOLOMBIA S.A.

Compareció(eron) nuevamente con minuta escrita NANCY CAROLINA MOLANO RODRIGUEZ, mayor(es) de edad, identificado(a,os,as) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s) 52.492.726 expedida(s) en Bogotá D.C., ciudadana(s) colombiana(s), domiciliado(a,os,as) en



-Bogotá D.C., -----  
de estado civil soltera sin unión marital de hecho, -----

obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y quien(es) en el texto de esta  
escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los)

Hipotecante(s), y manifestó(aron):-----

PRIMERO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE  
CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A., con Nit. No. 890.903.938-8,  
establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los  
efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL  
ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el  
Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano:-----

INMUEBLE DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN LA VEREDA  
EL SALITRE hoy EL HATO, en el municipio de La Calera  
(Cundinamarca), cuyos linderos y demás especificaciones aparecen  
en la segunda parte de este instrumento público.-----

Al(los) inmueble(s) objeto de esta hipoteca le(s) corresponde(n) el(los)  
siguiente(s) número(s) de folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s): 50N-891877,  
de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.,  
Zona Norte, y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s). 000000250265000.-

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas, cabida y  
linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.-----

SEGUNDO: Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) en su condición de  
constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta  
escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual,  
todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en  
tal carácter de solidaridad.-----

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este  
instrumento, fue(ron) adquirido(s) por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) por  
compra hecha al señor ROBERT STEPHAN WANDEL, por medio de  
este mismo instrumento público.-----

CUARTO: Que con la presente hipoteca, se garantiza el crédito



Nº 0884

Página No. 9

hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, mes vencido; que será pagada dentro del plazo de VEINTE (20) años en DOSCIENTAS CUARENTA (240) cuotas mensuales, la primera de las cuales se causará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL





ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.-----

QUINTO: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.-----

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.-----

SEXTO: Que declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, 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(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio,





Nº 0884

Página No. 11

demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso EL(LOS) HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, deberá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; f) que, en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre y número de identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), más la información adicional que EL ACREEDOR le solicite. - - - - -

SÉPTIMO: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR así, como el riesgo de muerte de EL(LOS)



HIPOTECANTE(S), me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo, los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por EL ACREEDOR obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado mas no obligado a contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo, en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor de EL ACREEDOR.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR, ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.-----

OCTAVO: Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) autoriza(n) y acepta(n) con la firma de este contrato a EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno; además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: a) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de



Nº 0884

Página No. 13

alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo respaldadas con la presente hipoteca en favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca.; b) Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que hemos sido notificados de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca.; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), así como el riesgo de muerte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(mos) vigentes por

La presente escritura es exclusiva en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s); i) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; (ii) incluido(s) en listas para el control extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; l) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autorizo(amos) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por



cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; m) Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), adquirida individual, conjunta, o separadamente; n) Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; o) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. -----

NOVENO: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

DÉCIMO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

DECIMOPRIMERO: Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso, o traspaso que EL ACREEDOR realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para





Página No. 16

amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de

EL(LOS) HIPOTECANTE(S).- - - - -

DÉCIMOSEGUNDO: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a EL ACREEDOR, la prorrata correspondiente y EL(LOS) HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, a la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros.- - -

DECIMOTERCERO: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con este ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho de EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.- - - - -

DECIMOCUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), sea aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - 2



Página No. 18

domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.105.086 expedida en Medellín, en su condición de Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A., contenido en la escritura pública número tres mil novecientos noventa y cuatro (3.994) del primero (01) de agosto de dos mil cinco (2005), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del círculo de Medellín, junto con su vigencia, documentos que entrega para que se protocolicen con esta escritura.-----

SEGUNDO: Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquel por encontrarse en todo a su entera satisfacción.-----

#### INDAGACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

El Notario hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 6o Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagó a EL VENDEDOR sobre la existencia de matrimonio o de unión marital de hecho o la vigencia de la sociedad conyugal y si el inmueble de habitación que vende está afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad de juramento: Que de acuerdo con las declaraciones ya mencionadas, soy casado con sociedad conyugal vigente, -----

y el inmueble de habitación que se enajena por esta escritura NO está afectado a vivienda familiar, ya que por esta misma escritura se procedió a cancelar dicha afectación, para sanear titulación.-----

Nuevamente el Notario hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 6o Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagó a LA COMPRADORA sobre la existencia de matrimonio o de unión marital de hecho o la vigencia de la sociedad conyugal, si existe otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad de juramento: Que de acuerdo con las declaraciones ya mencionadas, soy soltera sin unión marital de hecho. En virtud de lo anterior no procede la afectación a vivienda

*papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública*





00884

Página No. 19

familiar. - - - - -

COMPROBANTES Y RECIBOS SOBRE EL PAGO DEL IMPUESTO  
PREDIAL DE EL(LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTE CONTRATO-

"República de Colombia / Departamento de Cundinamarca- - - - -

Alcaldía de La Calera No. 752- - - - -

La Secretaría de Hacienda Municipal de la Calera - - - - -

CERTIFICA - - - - -

Que el Predio No 000000250265000 Con Número Unico Nacional  
00000000002502650000000000 - Denominado LO EL PALOMAR -

Vereda: EL LIBANO - e inscrita en el catastro vigente de este  
municipio a nombre de: INVERSIONES-CAMAFER-LTDA., Con  
Avaluo de \$110.782.000- - - - -

Se halla a PAZ Y SALVO por Concepto de pago de impuesto Predial,  
Sobretasa, e Impuesto C.A.R por haber pagado lo correspondiente al  
presente año y años anteriores. - - - - -

Según Recibo Oficial No. 000000003952 del 27/02/2017- - - - -

Según manifestó el interesado, el presente CERTIFICADO los solicita  
para DILIGENCIAS NOTARIALES- - - - -

Válido hasta el día 31 de Diciembre de 2017. - - - - -


Se expide en La Calera, a los 23 días del mes de Marzo de 2017. - - -

Los predios del Municipio de la Calera NO PAGAN VALORIZACION  
(Acuerdo 028 de 1.995) - - - - -

(fdo ilegible) LUZ MARINA CRUZ RAMIREZ. SECRETARIA DE





 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia.</p>	<p><b>JUZGADO PROMISCO MUJICPAL</b> Calle 8 No. 6-89 de La Calera. <a href="mailto:j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co">j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> – 8600043 <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-la-calera/home">https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-la-calera/home</a></p>
---	---

### ACTA DE AUDIENCIA.

**CLASE DE AUDIENCIA: CONTINUACION DE LA DILIGENCIA DE SECUESTRO.  
REALIZADA POR LA PLATAFORMA MICROSOFT TEAMS DEL OFFICE 365 DEL CORREO  
INSTITUCIONAL DEL JUZGADO [j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**TIPO DE TRÁMITE:** Art. 595 del Código General del Proceso.

Día	Mes	Año	Lugar	Despacho Comisorio No. 015-2022 (07)	Hora Inicial	Hora Final
18	enero	2023	La Calera	Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá – Ejecutivo con Garantía Real No. 110013103036 2019-00325-00 de Bancolombia S.A. contra Nancy Carolina Molano Rodríguez.	9:00 A.M.	10:35 A.M.

Partes intervinientes	Nombres	Presente	Ausente
<b>JUEZ</b>	<b>ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL</b>	X	
<b>Apoderado Sustituto de la parte actora</b>	<b>Dr. MIGUEL ANTONIO APARICIO APARICIO</b> C.C. No. 79.445.919 de Bogotá. T.P. No. 70.190 del C. Superior de la Judicatura, Calle 54 No. 13-95 Of. 102 de la ciudad de Bogotá Tel. 2351192 - 313 4186274 correo electrónico <a href="mailto:aparicioabogadosasosidados@hotmail.com">aparicioabogadosasosidados@hotmail.com</a>	X	
<b>Secuestre</b>	<b>ALC CONSULTORES S.A.S. (ya se encuentra posesionado)</b> Nit. 900.468.915-8 Representada Legalmente por Persona autorizada por el secuestre. <b>Javier Mauricio Arizala Cárdenas</b> C.C. No. 14.135.612 de Ibagué (Tol). notificaciones en la Calle 127 A No. 53 A-28 Ent. 3 ESC 13 Apto. 405 o Cra. 14 A No. 9 A-67 del municipio de Chía. Tel. 311 4654191 – 300 5937748 correo electrónico <a href="mailto:acl.juricica@gmail.com">acl.juricica@gmail.com</a> .	X	
<b>Demandante</b>	Bancolombia S.A. Nit. No. 890.903.938-8.		X
<b>Apoderado de la parte demandada</b>	<b>Dr. JAIME HUMBERTO BUSTOS GUARIN</b> Se le reconoce Personería como apoderado de la parte demandada de conformidad al poder aportado) C.C. No. 79.317.025 de Bogotá. T.P. No. 51.927 del C. Superior de la Judicatura, La parte demandada le otorga poder en forma verbal en la misma diligencia. Acto seguido el despacho reconoce	X	

La presente acta se elabora según lo dispuesto en el Código General del proceso, para conocer detalles de la audiencia necesariamente debe acudir al registro de audio de la misma.

015-2022 (7) Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá – Ejecutivo con Garantía Real No. 110013103036 2019-00325-00 de Bancolombia S.A. contra Nancy Camila Molano Rodriguez



	<p>personería jurídica al Dr. <b>BUSTOS GUARIN</b> como apoderado de la parte demandada, en los términos y para los fines del poder conferido.</p> <p>Calle 19 No. 7-48 Of. 2201 de la ciudad de Bogotá Tel. 313 81126 correo electrónico <a href="mailto:prim.j@hotmail.com">prim.j@hotmail.com</a></p>		
<p><b>Demandada, quien atendió la diligencia y a quien se dejó en depósito provisional</b></p>	<p><b>NANCY CAROLINA MOLANO RODRÍGUEZ</b> C.C. No. 52.492.726. Vereda El Hato casa 26 del municipio de La Calera (Cund.) Tel. 310 3489978 correo electrónico <a href="mailto:nacamorco@hotmail.com">nacamorco@hotmail.com</a></p>	X	

Predio por secuestrar	Lote de terreno Urbano denominado El Palomar ubicado en la Vereda El Salitre hoy El Hato del municipio de La Calera identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-891877 Cedula Catastral No. 000000250265000.
-----------------------	---

Auxiliar de la justicia citado mediante correo electrónico.

<b>PETICION: SOLICITUD DE DILIGENCIA DE SECUESTRO</b>	<b>CARACTER: PUBLICA</b>
Se instaló la audiencia por parte del despacho de conformidad Art. 595 del C.G.P.	
La titular del despacho designa como secretario Ad-Hoc al citador de este despacho señor Mario Alberto Bautista Pardo, identificado con la C.C. No. 79.490.587 de Bogotá, se toma el juramento de ley al colaborador judicial, quien bajo la gravedad de juramento prometió cumplir bien y fielmente con los deberes del cargo a su leal saber y entender.	
Seguidamente la suscrita Juez se traslada al sitio de la diligencia, más exactamente al predio rural denominado El Palomar ubicado en la Vereda El Salitre hoy El Hato del municipio de La Calera identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-891877 Cedula Catastral No. 000000250265000.	
Se deja constancia que para llegar al predio se tuvo ayuda del certificado de tradición y libertad No. 50N-891877, al igual que con la copia simple de la escritura pública No. 0884 de la Notaria 37 del Círculo de Bogotá de fecha 18 de abril de 2017.	
Una vez llegada la vereda El Salitre hoy vereda El Hato de esta municipalidad, siendo la hora de las 10:10 A.M., Una vez allí, siendo la hora de las 10:00 A.M, se procede a dejar constancia la forma como se llegó al predio objeto de la diligencia y la forma en que se ubicó dicho terreno, en el inmueble fuimos atendidos por la demandada, persona que dijo ser la residente del inmueble señora Nancy Carolina Molano Rodríguez C.C. No. 52.492.726, quien muy gentilmente permitió el ingreso al predio y a dejar realizar el recorrido de este para su plena identificación.	
Acto seguido la suscrita Juez junto con el personal de la diligencia procede a identificar el inmueble base de la comisión por sus linderos y demás características y especificaciones de la siguiente manera: Para tal fin se tuvo en cuenta el certificado de tradición y libertad No. 50N-891877, al igual que con la copia simple de la escritura Pública No. 0884 de fecha 18 de abril de 2017 de la Notaria 37 del Círculo de Bogotá.	
<b>Cavidad:</b> Se trata de un inmueble rural, lote de terreno denominado El Palomar (casa 26) ubicado en la Vereda El Salitre hoy El Hato del municipio de La Calera identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-891877 Cedula Catastral No. 000000250265000, con un área aproximada de 2.127.00 metros cuadrados. Linderos:	

La presente acta se elabora según lo dispuesto en el Código General del proceso, para conocer detalles de la audiencia necesariamente debe acudir al registro de audio de la misma.

015-2022 (7) Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá – Ejecutivo con Garantía Real No. 110013103036 2019-00325-00 de Bancolombia S.A. contra Nancy Camila Molano Rodríguez



**NORTE:** partiendo del mojón marcado con el número dos (2) en dirección Norte - Sur y en extensión de veinte metros (20.00 mts) hasta el mojón número tres (3) de este en dirección Oriente- Occidente en extensión de veinte metros (20.00 mts) al mojón número cuatro (4) lindando en todo este trayecto con el lote número uno (1), propiedad de Marco A. Guerrero Cañas.

**OCCIDENTE:** Del mojón número cuatro (4) al ocho (8) pasando por el nueve (9), en distancia de treinta metros (30.00 mts) colindando en todo este trayecto con el camino a Monserrate, antigua vía de herradura.

**SUR:** Del mojón número ocho (8) en línea quebrada y extensión de sesenta y un metros (61.00 mts) hasta el mojón número seis (6) pasando por el siete (7) colindando con propiedad de Emiliano Rocha.

**ORIENTE:** Del mojón seis (8) en línea curva y distancia total de setenta y seis metros (76.00 mts) hasta el mojón número dos (2) punto de partida, pasando por el número cinco (5), camino al medio. lindando con propiedades de Emiliano Rocha, Lino Guerrero, Delina Roza de Rocha.

En la puerta de entrada del inmueble existe un letrero que dice "Hato alto 26", el frente del predio existe un pórtico construido en piedra y concreto de acceso el cual posee dos puertas (puerta de acceso vehicular, puerta de acceso peatonal) en el acceso del inmueble se encuentra el contador de energía eléctrica, el lindero que da hacia la vía de acceso se encuentra delimitado con un muro de piedra en parte con alambre de seguridad en la parte de arriba y con una maya eslabonada y tubos metálicos en parte, se hizo el recorrido de todo el lindero frontal.

Al ingresar al inmueble se observa una zona de parqueadero vehicular construida en piedra, igualmente se observan zonas verdes cubiertas en pasto y árboles propios de la región.

Seguidamente se hace una identificación de las construcciones existentes dentro del inmueble así:

1. Construcción primera: Construcción de una sola planta, construida en plancha de concreto, paredes en piedra, ladrillo y concreto, pisos en baldosa de alto tránsito, puertas y ventanas en madera y las ventanas tiene sus respectivos cristales techo en teja Eternit, es una sola plata, dicha construcción tiene los servicios de energía eléctrica y agua.

Por información de quien atendió la diligencia, indica que es la casa que es utilizada por la persona que hace el mantenimiento del predio, dicha construcción está dividida en tres compartimentos, existe una zona que es una habitación, en parte en parte es utilizada para almacenamiento de herramientas de jardinería, una zona donde funciona una cocineta y la última y la zona es un baño con su respectiva batería de baño lavamanos, cisterna y zona de ducha que se encuentra enchapada, como característica es que el baño posee una grieta en la pared, cielo raso en tableta de madera.

En el exterior existen zonas de jardines, hay una zona para cortar leña.

2. Construcción segunda: Construcción pequeña de una sola planta, construida en madera en su totalidad con una sola cavidad utilizada como depósito de elementos varios, tiene la semejanza de un altillo, pero por fuera tiene la apariencia de ser una pequeña cabaña, dicho recinto tiene el servicio de energía eléctrica.



3. Construcción tercera: Es la construcción principal del predio la cual es utilizada como vivienda de la propietaria, la cual está construida con plancha en concreto parades de piedra a la vista, ladrillo y concreto en 5 pisos, puertas externas y ventanales en madera y cristal, discriminados de la siguiente manera:

Primer piso: Se ingresa por un portón grande que lleva a un espacio que es utilizado como garaje, sus pisos están embaldosinados, con un cielo raso en madera y listones de madera y unas escaleras que conducen al segundo piso.

Segundo piso: Consta de una habitación la cual se encuentra con pisos lamina tipo madera, paredes y techos cubiertos en madera, ventanales de pared a pared en marcos de madera y cristal, alledaña a la habitación una zona de vestier con un closet empotrado, y baño privado con su respectiva batería de lavamanos, cisterna y zona de ducha la cual se encuentra debidamente enchapada y unas escaleras que conducen al tercer piso.

Tercer piso: Este piso tiene dos formas de acceso, el primero por unas escaleras que conducen desde el garaje del primer piso y en segunda medida con una entrada del inmueble que se hace por un costado de la casa, la cual es utilizada como entrada principal y es por donde ingreso el personal de la diligencia al inicia.

El tercer piso consta de una zona social donde se observa un espacio utilizado como sala “2 salas” con una chimenea empotrada, con ventanales de pared a pared, que con lleva por un costado a un balcón, en otro de sus costados existe un espacio donde existe una zona empotrada que es utilizada como bodega, alledaña al mismo esta el baño social el cual posee tan solo la cisterna; al fondo de este piso se sigue hacia un espacio utilizado como cuarto de estudio el cual tiene dos mubles empotrados estilo bibliotecas y un entrepaño empotrado utilizado en ese momento para sostener una impresora, con pisos en lamina imitación madera, cielo raso en listones de madera, el cual tiene anexo un baño con su respectiva batería de lavamanos, cisterna y zona de ducha.

Se continua en este piso pero en otro nivel, ingresando a la zona destinada para el comedor el cual se encuentra debidamente embaldosinado con su respectivo ventanal de pared a pared, en el techo existe una lampara de caída y pareces de piedra a la vista, alledaña a la zona del comedor se ingresa por una puerta de madera más dos puertas accesorias pequeñas a la zona de la cocina la cual posee su respectivo mesón y su lavaplatos, al medio existe un mesón tipo isla, en uno de sus costados esta empotrada una campana, igualmente se encuentra empotrada una alacena y un calentador de agua; en uno de sus costados conduce a la zona de lavandería, el cual tiene otro baño con su batería de lavamanos y cisterna debidamente enchapado.

Cuarto piso: inicialmente se observa un cuarto utilizado como vestier, el cual tiene anexo un baño privado con doble lavamanos, y una tina de baño, teniendo empotrado en uno de sus costados unos entrepaños de madera, seguidamente se ingresa a una habitación que es la principal de la casa con sus respectivos ventanales de pared a pared, pisos en lamina tipo madera, alledaña existe una 2ª habitación la cual tiene igualmente un baño privado el cual tiene su batería de lavamanos y cisterna.



En el piso mismo piso pero al frente se observa una nueva habitación la cual cuanta con 3 camas con ventanales a la vista.

Quinto piso: Este piso se accede por una escalera de madera y es un altillo utilizado como cuarto de habitación el cual posee un piso en lamina tipo madera, techo en forma de "V" y ventanales a la vista.

Los barandales de las escaleras son en madera, como se indicó al inicio del recorrido el predio tiene el acceso a unos parqueaderos destapados.

Por información de quien atiende la diligencia (demandada), indica que el inmueble posee los servicios de energía eléctrica con la empresa Enel codensa, fluido hídrico con el acueducto acueibal, gas natural que da la empresa Red Gas e internet (no recuerda el nombre que presta el servicio).

Todos los recorridos para acceder a las construcciones se encuentran con caminos de piedra y a su alrededor están cubiertos con jardines, algunos cubiertos en pasto, otros tienen arboles propios de la región y otras zonas posee jardines ornamentales con plantas florales.

(se hace una identificación pormenorizada del inmueble para su plena identificación quedando registrado el mismo en audio y video.

**Apoderado sustituto de la parte actora:** Indica que una vez alinderado e identificado el inmueble, solicita se decrete legalmente secuestrado y solicita se deje el inmueble en deposito provisional y gratuito en cabeza de la demandada quien atiende la diligencia, para que el señor secuestre le haga las advertencias de ley.

**Despacho:** Finalizado el recorrido y teniendo en cuenta que siendo la hora de las 10:34 P.M., y habiéndose identificado plenamente el inmueble, y al evidenciarse que no existe oposición alguna a la presente diligencia, se declarar legalmente secuestrado el inmueble, conforme lo ordenado por el despacho comitente y se procede hacérsele la entrega al señor secuestre del inmueble base de la diligencia, advirtiéndole que deberá rendir los respectivos informes a las autoridades respectivas que así lo requieran .

Se hace entrega material del inmueble al señor secuestre.

**Secuestre:** Manifiesta que recibe en forma real y material, el inmueble anteriormente secuestrado e identificado, y el mismo procede a dejarlo en deposito provisional y gratuito en cabeza de quien atiende la diligencia señora **NANCY CAROLINA MOLANO RODRÍGUEZ**, esto por solicitud de las partes. Finalmente solicita se asignen los honorarios correspondientes.

**Despacho:** El despacho procede a realizarle las advertencias de ley a la demandada, quien atiende la diligencia y a quien se le deja el inmueble en calidad de depósito provisional y gratuito.

**Quien atiende la diligencia quien es la misma demandada:** Expresa entender lo que se le indico y acepta el depósito gratuito del inmueble.

**Despacho:** Auxiliada la comisión y en punto de los honorarios que fueron fijados al secuestre por parte del despacho comitente, los cuales se establecieron en la suma de \$ 300.000.00, se le pregunta al apoderado de la parte actora la forma de pago de los honorarios.

**Apoderado sustituto de la parte actora:** Le solicita al señor secuestre y teniendo en cuenta que el demandante es una persona jurídica, que proceda a radicar la respectiva cuenta de cobro en Bancolombia, por lo que se procederá al respectivo pago en su momento oportuno.

La presente acta se elabora según lo dispuesto en el Código General del proceso, para conocer detalles de la audiencia necesariamente debe acudirse al registro de audio de la misma.

015-2022 (7) Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá – Ejecutivo con Garantía Real No. 110013103036 2019-00325-00 de Bancolombia S.A. contra Nancy Camila Molano Rodríguez



**Secuestre:** Manifiesta que teniendo en cuenta la manifestación realizada por el apoderado sustituto de la parte actora, se pasara la respectiva factura y cuenta de cobro al demandante Bancolombia, para su respectivo tramite.

**Control de legalidad:**

**Despacho:** Previo al cierre se le concede el uso de la palabra a los apoderados de las partes procesales a fin de sanear cualquier vicio o irregularidad que se halla presentado en el desarrollo de esta diligencia.

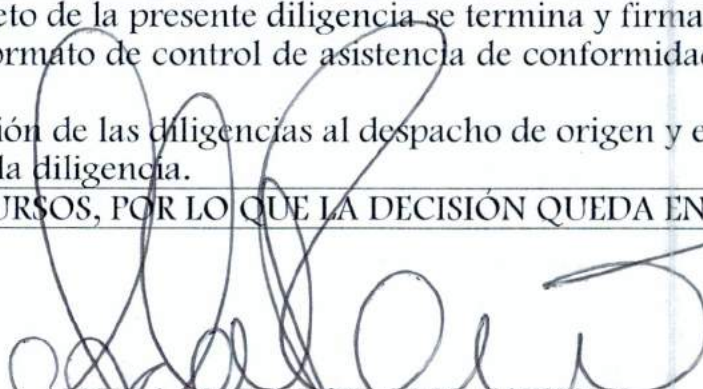
**Apoderado sustituto de la parte actora:** Expresa que no evidencia causal alguna, que afecte el desarrollo del trámite de la audiencia.

**Apoderado de la parte demandada:** Manifiesta que no observa causales de nulidad que invalide el procedimiento efectuado.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por todos los que en ella intervinieron en el formato de control de asistencia de conformidad al Art. 107 numeral 6º inciso 4º del C.G.P.

Se ordenó la devolución de las diligencias al despacho de origen y envío de la diligencia a la persona que atendió la diligencia.

**RECURSOS:** SIN RECURSOS, POR LO QUE LA DECISIÓN QUEDA EN FIRME.



ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL  
Juez Promiscuo Municipal



MARIO A. BAUTISTA PARDO  
Secretario Ad-hoc.