



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Local Rural



AVALUO: MAN-PRG_2024_2245070

Fecha del avalúo	12/07/2024	Fecha de visita	04/07/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE Y CONSTRUCCION LA PALMA		
Barrio	LA PALMA VEREDA EL ROSARIO		
Ciudad	Tena		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL		
Nit/CC	19279524		
Garantía	17400002187		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 12/07/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL

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 **LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL** ubicado en la LOTE Y CONSTRUCCION LA PALMA LA PALMA VEREDA EL ROSARIO, de la ciudad de Tena.

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 \$2,196,676,693.73 pesos m/cte (Dos mil ciento noventa y seis millones seiscientos setenta y seis mil seiscientos noventa y tres).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	0.9604	Ha	\$1,059,456,522.00	46.32%	\$1,017,502,043.73
Area Construida	ZONA DE COCINA	320	M2	\$1,429,571.00	20.83%	\$457,462,720.00
Area Construida	BAÑOS INDEPENDIENTES	43	M2	\$1,516,789.00	2.97%	\$65,221,927.00
Area Construida	ESTRUCTURA (PLANTA ELECTRICA Y SHUT)	11	M2	\$713,280.00	0.36%	\$7,846,080.00
Area Construida	ESTRUCTURA EN MADERA	128	M2	\$828,589.00	4.83%	\$106,059,392.00
Area Construida	ESTRUCTURA METALICA	49	M2	\$828,589.00	1.85%	\$40,600,861.00
Area Construida	Estructura cubierta bambú	370	M2	\$969,411.00	16.33%	\$358,682,070.00
Area Construida	PARQUEADERO	2400	M2	\$59,709.00	6.52%	\$143,301,600.00
TOTALES					100%	\$2,196,676,693

Valor en letras
Dos mil ciento noventa y seis millones seiscientos setenta y seis mil seiscientos noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,287,251,868	2,385,100	Valor del avalúo en UVR	6,106,333.93
Proporcional	1,017,502,044	2,196,676,693	Valor asegurable	2,196,676,693
% valor proporcional	46.32006369	53.67993631	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			

Observación	<p>General: Inmueble ubicado en LA PALMA VEREDA EL ROSARIO. Llamado EL RANCHO DE JAIRO. Inmueble ubicado en: El predio se encuentra sobre la vía que comunica el corregimiento de la Gran Vía del municipio de tena con El municipio de La Mesa Cundinamarca, la destinación del predio es comercial y en este funciona un restaurante. Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p> <p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en catastro de 0.9604 Has, en certificado y escritura registra 1.28 Has, se recomienda sea actualizada y unificada dichas áreas, el presente informe es susceptible a cambios si realizan dicha unificación, pudiendo fluctuar a un valor esperado de \$2,535,278,998</p> <p>Área construida: Se liquida el presente informe, medida en visita.</p>
-------------	--

GENERAL					
Código	MAN-PRG_2024_2245070	Propósito	Mantenimiento	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	LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19279524	Teléfono	3102537321
Email	luis.zipaquira@gmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL				
Nit/CC	19279524				
Garantía	17400002187				
Datos del propietario:					
Propietario	LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	19279524	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE Y CONSTRUCCION LA PALMA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Tena	Departamento	Cundinamarca	Estrato	Comercial
Sector	Rural	Barrio	LA PALMA VEREDA EL ROSARIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en LA PALMA VEREDA EL ROSARIO. Llamado EL RANCHO DE JAIRO.				

Inmueble ubicado en: El predio se encuentra sobre la vía que comunica el corregimiento de la Gran Vía del municipio de tena con El municipio de La Mesa Cundinamarca, la destinación del predio es comercial y en este funciona un restaurante.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION

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

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	Ha	1.28	AREA DE TERRENO	M2	9604
AREA CONSTRUIDA	M2	681	AREA CONSTRUIDA	M2	871
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 84.363.000
			AREA DE TERRENO	Ha	0.9604

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ZONA DE COCINA	M2	320	AREA DE TERRENO	Ha	0.9604
BAÑOS INDEPENDIENTES	M2	43	ZONA DE COCINA	M2	320
ESTRUCTURA (PLANTA ELECTRICA Y SHUT)	M2	11	BAÑOS INDEPENDIENTES	M2	43
ESTRUCTURA EN MADERA	M2	128	ESTRUCTURA (PLANTA ELECTRICA Y SHUT)	M2	11
ESTRUCTURA METALICA	M2	49	ESTRUCTURA EN MADERA	M2	128
ESTRUCTURA CUBIERTA BAMBU	M2	370	ESTRUCTURA METALICA	M2	49
PARQUEADERO	M2	2400	ESTRUCTURA CUBIERTA BAMBU	M2	370
			PARQUEADERO	M2	2400

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente	ESCRITURA		
Fondo	ESCRITURA	Relación frente fondo	ESCRITURA		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se observa construcción de nuevos inmuebles. En el sector se observan casas de recreo y sobre la vía nacional se observan locales comerciales de bajo impacto.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es media.				

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 026 de 2000
Area Del Lote	0.9604 Ha
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	Agropecuario tradicional
Uso Compatible Norma	Infraestructura para la construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural.
Uso Condicionado Norma	Cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y cunículas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, condominios y parcelaciones rurales co
Uso Prohibido Norma	Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria y transformación manufacturera.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Declaración de construcción y licencia: 2022110917117529ESCRITURA 503 CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO RANCHO INTERNACIONAL20221109_09321658_0214.pdf (losrosales.co)</p> <p>Se autoriza, la construcción comercial de dos pisos, con un área de 651 m² en el primer piso y 30 m² en el segundo piso, para un total de 681 m² construidos y altura de 6.05 ml.</p> <p>ACUERDO No. 026 de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE TENA, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES, SE DEFINE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL Y LA ESTRUCTURA VIAL EN LAS ZONAS URBANIZABLES O ZONAS DE EXPANSIÓN Y SE COMPLEMENTAN Y ESTABLECEN LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA LA GESTIÓN DE UN DESARROLLO URBANO Y RURAL INTEGRAL, ORDENADO Y EQUITATIVO DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN Y CONSERVACIÓN</p>

EN EL MUNICIPIO.”

ARTÍCULO 44. ÁREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL. Son aquellas áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado, susceptibles a los procesos erosivos y de baja capacidad agrológica.

Uso Principal: Agropecuario, tradicional y forestal se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos Compatibles: Infraestructura para la construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural.

Usos Condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y canículas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, condominios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando estas subdivisiones no sean menores a una las autorizadas por el municipio para tal fin

Usos Prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria y transformación manufacturera.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4313	EscrituraDePropiedad	20/10/2021	19	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
166-50497	02/07/2024	25797000000000001106 5000000000	LOCAL

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS, GLOBO DE TERRENO RURAL QUE, EN LO SUCESIVO SE LLAMARA LA PALMA, CON CABIDA DE 1 HA. 2.800 M2. APROXIMADA, EL CUAL SE DESMEMBRA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN LLAMADO LA PALMA, UBICADO EN LA VEREDA DE EL ROSARIO, JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE TENA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL EXISTENTE Y SUS SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELÉFONO, LO MISMO QUE LAS DEMÁS MEJORAS Y SERVIDUMBRES LEGALMENTE ESTABLECIDAS, CUYOS LINDEROS ESTÁN DETALLADOS EN LA ESCRITURA NO. 3215 DEL 2 DE DIC. DE 1995, DE LA NOTARIA DE LA MESA, .-----SEGÚN ANOTACIÓN 09 LA CONSTRUCCIÓN DECLARADA CONSISTE EN UNA CONSTRUCCIÓN COMERCIAL DE DOS (2) PISOS EN UN ÁREA TOTAL DE 681 M2.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

En la entrada del inmueble hay varios garajes disponibles. El predio tiene 120 parqueaderos en adoquín.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible	
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:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. El sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por una actividad comercial y residencial en suelo rural, se observan algunos restaurantes de tipo campestre como el que funciona en el predio objeto de avalúo, no se observan impactos ambientales negativos.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100 años
Estado construcción		%Avance	100%		
Licencia construcción	RESOLUCION No. 0148 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2013				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	3	Cocina	Integral
Baños Sociales	7	Patio interior	1	Habitaciones	1
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	5	Estudio	0	Cuarto servicio	0

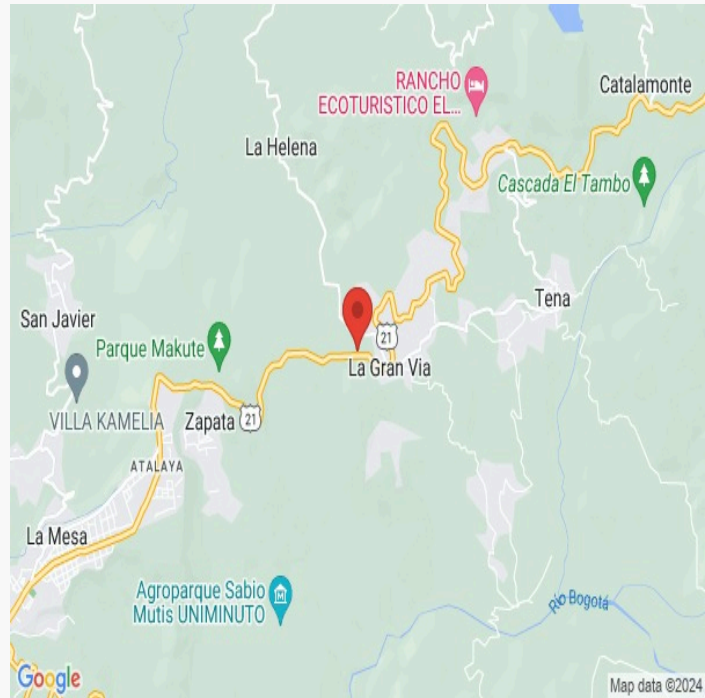
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	1	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Local. Consta de: , Comedor: 3, Cocina: Integral, Baño social: 7, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Bodega: 5, Local: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>El predio cuenta con las siguientes construcciones:</p> <ol style="list-style-type: none">1.Estructura en madera con cubierta en teja metálica y pisos en cerámica. (128 M2).2.Estructura metálica con cubierta en teja termocáustica y pisos adoquinada en ladrillo.(49 M2).3.Baños independientes en mampostería confinada con cubierta en teja de fibrocemento, paredes pintadas y pisos en cerámica. (43 M2).4.Zona de cocina en muros de carga con cubierta en teja de fibrocemento, paredes pintadas y enchapadas, pisos en cerámica. (320 M2).5.Estructura cubierta bambú, estructura metálica cubierta con bambú, cubierta en teja de fibrocemento, pisos en piedra. (370 M2).6.Planta eléctrica y shut, estructura en mampostería, pisos en cerámica y sin acabado, paredes enchapadas y sin acabado, techo en teja de fibrocemento. (11 M2).7.Parqueadero, (2400 M2) cuenta con pisos adoquinados y con alistado en concreto, el parqueadero se observa en buen estado de conservación.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Normal		Normal	Normal	Normal	
Estado			Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE Y CONSTRUCCION LA PALMA | LA PALMA VEREDA EL ROSARIO | Tena | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6502890
GEOGRAFICAS : 4° 39' 1.0398''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.4184706
GEOGRAFICAS : 74° 25' 6.495''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOTEV 10.000 M2-Tena - Sobre via Nal	\$1,200,000,000	0.90	\$1,080,000,000	3168329773	1		\$	\$0
2	LOTE-Tena - Sobre via Nal	\$2,250,000,000	0.90	\$2,025,000,000	3003675711	1.84		\$	\$0
3	Tena - Sobre via Nal	\$700,000,000	0.90	\$630,000,000	3108500717-312 4129394	0.46	190	\$900,000	\$171,000,000
Del inmueble						0.9604	921		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,080,000,000	\$1,080,000,000	1.0	1.0	1.00	\$1,080,000,000
2	\$2,025,000,000	\$1,100,543,478	1.0	1.0	1.00	\$1,100,543,478
3	\$459,000,000	\$997,826,087	1	1.0	1.00	\$997,826,087
					PROMEDIO	\$1,059,456,521.74
					DESV. STANDAR	\$54,352,934.54
					COEF. VARIACION	5.13%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$1,059,456,522.00	AREA	0.9604	TOTAL	\$1,017,502,043.73
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	921	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,017,502,043.73					

Observaciones:
Las muestras son cercanas sobre la gran via, tomadas en el momento de la visita. Para el valor terreno, se toman 10 muestras u ofertas comparables por ubicación y en relación con el tamaño, además de cercanía, en relación con el inmueble objeto de avalúo; concluyéndose en tres (3).

Enlaces:

REPOSICION

ZONA DE COCINA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	320
Area construida vendible	320
Valor M2 construido	\$1,859,000
Valor reposición M2	\$594,880,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,859,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,859,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$1,429,571
Valor adoptado depreciado	\$1,429,571
Valor total	\$457,462,720

Observaciones: Zona de cocina en muros de carga con cubierta en teja de fibrocemento, paredes pintadas y enchapadas, pisos en cerámica. La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la construcción.

VALORES DE REPOSICION TIPOLOGIA BODEGAS									
		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
TIPOLOGIA	DESCRIPCION	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²
ECONOMICA	Bodega Económica con rango de áreas entre 100 m² y 1000 m², con estructura aporticada, en concreto compuesta por zapatas, vigas, columnas, cubierta en teja en fibro cemento sobre cercha liviana, muros en bloque a la vista, porton metálico de acceso, acabados sencillos. Altura doble (6 mt)	\$ 1,616,362	\$ 1,859,000	\$ 1,663,637	\$ 1,913,000	\$ 1,662,957	\$ 1,912,000	\$ 1,612,786	\$ 1,855,000
								IMAGEN DE F	
									

BAÑOS INDEPENDIENTES

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	43
Area construida vendible	43
Valor M2 construido	\$1,819,128
Valor reposición M2	\$78,222,504
Valor reposición presupuesto M2	\$1,819,128
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,819,128
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	70
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fito y corvin %	16.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,516,789
Valor adoptado depreciado	\$1,516,789
Valor total	\$65,221,927

Observaciones:

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

DIRECTO

\$ 1.813.048

TOTAL

\$ 2.012.483

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

PLANTA ELECTRICA Y SHUT

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	11
Area construida vendible	11
Valor M2 construido	\$1,600,000
Valor reposición M2	\$17,600,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,600,000
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$960,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fito y corvin %	25.70 %
Valor reposición depreciado	\$713,280
Valor adoptado depreciado	\$713,280
Valor total	\$7,846,080

Observaciones: Planta eléctrica y shut, estructura en mampostería, pisos en cerámica y sin acabado, paredes enchapadas y sin acabado, techo en teja de fibrocemento. La estructura se observa en buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la construcción.

UNIFAMILIAR - VIP


El predio se ajusta en el 40%, ya que no cuenta con acabados.

ESTRUCTURA EN MADERA Y METALICA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	128
Area construida vendible	128
Valor M2 construido	\$937,000
Valor reposición M2	\$119,936,000
Valor reposición presupuesto M2	\$937,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$937,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	70
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fito y corvin %	11.57 %
Valor reposición depreciado	\$828,589
Valor adoptado depreciado	\$828,589
Valor total	\$106,059,392

Observaciones:

TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	IMAGEN
ALTA	Kioskos Tipo 80 - Estructura en bloque o ladrillo cubierta en zinc, teja de barro o paja; estado de conservación general bueno. Cuenta con un área de 120 m2. © Grupo Bancolombia	\$ 814,659	\$ 937,000	\$ 821,484	\$ 945,000	\$ 830,429	\$ 955,000	\$ 799,854	\$ 920,000	

ESTRUCTURA METALICA CUBIERTA EN BAMBU

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	370
Area construida vendible	370
Valor M2 construido	\$1,534,971
Valor reposición M2	\$567,939,270
Valor reposición presupuesto M2	\$1,534,971
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,304,725
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	15.71 %
Fito y corvin %	25.70 %
Valor reposición depreciado	\$969,411
Valor adoptado depreciado	\$969,411
Valor total	\$358,682,070

Observaciones: vip_Se ajusta en 15% el valor metro cuadrado, ya que la estructura metálica cubierta con bambú no cuenta cerramientos, teja en teja de fibrocemento, pisos en piedra y cemento

PARQUEADERO

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	2400
Area construida vendible	2400
Valor M2 construido	\$106,757
Valor reposición M2	\$256,216,800
Valor reposición presupuesto M2	\$106,757
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$106,757
Calificación estado conservación	2
Vida útil	20
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	55 %
Fito y corvin %	44.07 %
Valor reposición depreciado	\$59,709
Valor adoptado depreciado	\$59,709
Valor total	\$143,301,600

Observaciones: Los pisos del parqueadero son en adoquín, sin embargo, por debajo están alistados en concreto, el valor M2 de estos dos tipos de piso en la revista construdata edición 209 es de:
piso en concreto: \$40.000 M2
piso en adoquín: \$76.757 M2

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



FOTOS General

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Nomenclatura



Detalle de acabados



Detalle de acabados



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

GARAJES



GARAJES



GARAJES



GARAJES



MIRADOR



GARAJES



GARAJES



MIRADOR



FOTOS General

ENTRADA AL RESTAURANTE



OFICINA COCINA APARTAMENTO



OFICINA COCINA APARTAMENTO



PATIO OFICINA COCINA APARTAMENTO



PATIO OFICINA COCINA APARTAMENTO



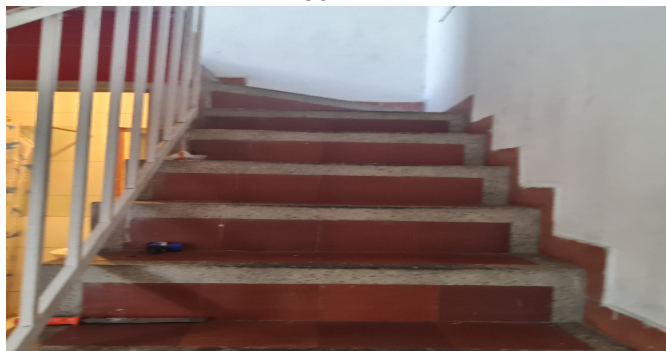
BAÑO OFICINA COCINA APARTAMENTO



BAÑO



ESCALERA



FOTOS General

ESCALERA



APARTAMENTO



APARTAMENTO



APARTAMENTO



OFICINA



OFICINA



COCINA



COCINA



FOTOS General

COCINA



COCINA



COCINA



COCINA



CUARTO FRIO



HABITACION TRACERA



HABITACION TRACERA



HABITACION TRACERA



FOTOS General

RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



FOTOS General

RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



RESTAURANTE



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



FOTOS General

BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



FOTOS General

BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



BAÑOS SOCIALES



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- 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 MAN-PRG_2024_2245070



PIN de Validación: ac760a4f

<https://www.raa.org.co>**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) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra actualizado y cuenta 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
17 Oct 2017Regimen
Regimen de TransiciónFecha de actualización
11 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 2 Inmuebles Rurales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección****Alcance**

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ac760a4f

<https://www.raa.org.co>**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2017Regimen
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac760a4f



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ac780a4f


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

 Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

 Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

RAA AVALUO: MAN-PRG_2024_2245070 M.I.: 166-50497

 Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

 Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, 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, BOGOTÁ DC
Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2
Teléfono: +57 3014188592
Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: ac760a4f



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287. El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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 convalidada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VERIFICACIÓN: 16650497

ac760a4f

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 ocho (08) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

MUNICIPIO DE TENA
SECRETARIA DE HACIENDA
Nit:800004574-6

Irrección:PALACIO MUNICIPAL Teléfono 091-8494946 FAX 091-849463

IMPUESTO PREDIAL

REFERENCIA DE PAGO. 1010140832024004916

FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL N° 2024004916

NOMBRE PROPIETARIO BENAVIDES ORTIZ JUAN SEBASTIAN
NIT./C. 1016060617 CODIGO POSTAL
DIR. PREDI LA PALMA

CEDULA CATASTRAL 0000000000011065000000000 AREA HEC 0

ULTIMO AÑO PAGO 2023 FECHA PAGO 27/02/2023

FECHA DE EXPEDICION 11/03/2024
Estrato 13
Tarifa 13

AREA Mts. 9604 AREA CONST. 871

VLR PAGADO 934,468 FACTURA FC-2023004605

INFORMACION DEL IMPUESTO

AÑO	V/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CORPO_REGIONAL	INT. CORPO. REGIONAL	SOBRETAS	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2024	13.00	84,363,000	1,096,719	0	164,508	126,545	0	0	16,451	0	1,075,207

TOTALES	1,096,719	0	164,508	126,545	0	0	16,451	0	1,075,207
---------	-----------	---	---------	---------	---	---	--------	---	-----------

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	CAPITAL	INTERES - SANCIONES
Impuesto Predial	1,096,719	0
Descuentos+Alivios tributario	-164,508	0
CorpoRegional	126,545	0
Sobretasa	0	0
Alumbrado publico	0	0
Ajuste	0	0

Total Alivio

\$ 0

ALTERNATIVAS

Pague hasta el	Pague hasta el	Pague hasta el
31-mar.-24	30-abr.-24	31-may.-24
1,075,207	1,130,043	1,184,879

Esta factura presta mérito ejecutivo conforme al artículo 68 del C.C.A. y artículo 309 de la ley 1437 de 2011 en concordancia con el artículo 828 del E.T.
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.

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN

En TENA Cundinamarca - CUNDINAMARCA a los 5 días del mes de marzo de 2024, se fijó la presente factura en la página web y en la cartelera del municipio por el término de diez (10) días hábiles.

CONTRIBUYENTE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702558096725631

Nro Matrícula: 166-50497

Pagina 1 TURNO: 2024-166-1-31591

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 05:09:28 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: 166 - LA MESA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: TENA VEREDA: EL ROSARIO

FECHA APERTURA: 05-02-1996 RADICACIÓN: 96-386 CON: ESCRITURA DE: 02-12-1995

CODIGO CATASTRAL: 257970000000000011065000000000 COD CATASTRAL ANT: 25797000000011065000

NUPRE: BDF0001BMSA

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO RURAL QUE, EN LO SUCESIVO SE LLAMARA LA PALMA, CON CABIDA DE 1 HA. 2.800 M2. APROXIMADA, EL CUAL SE DESMEMBRA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION LLAMADO LA PALMA, UBICADO EN LA VEREDA DE EL ROSARIO, JURISDICCION MUNICIPAL DE TENA, JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL EXISTENTES Y SUS SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONO, LO MISMO QUE LAS DEMAS MEJORAS Y SERVIDUMBRES LEGALMENTE ES TABLECIDAS, CUYOS LINDEROS ESTAN DETALLADOS EN LA ESCRITURA NO. 3215 DEL 2 DE DIC. DE 1995, DE LA NOTARIA DE LA MESA,-----SEGÚN ANOTACIÓN 09 LA CONSTRUCCIÓN DECLARADA CONSISTE EN UNA CONSTRUCCIÓN COMERCIAL DE DOS (2) PISOS EN UN ÁREA TOTAL DE 681 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION; POR ESC. # 180, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 15 DE MARZO DE 1978, REGISTRADA EL 20 DE SEPT. DEL MISMO AÑO, SOCIEDAD SALESIANA, HOGAR CLINICA SAN RAFAEL VENDEN, A JUAN DE JESUS BARRETO Y A MARIA EDITH MORA DE BARRETO, EL LOTE LLAMADO LA PALMA, DEL CUAL SE TOMO EL LOTE ANTES DETERMINADO. POR ESC. # 860, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 6 DE DIC. DE 1973, REGISTRADA EL 17 DE DIC. DEL MISMO AÑO, EDELMIRA MORENO VDA DE BARRETO VENDE, A JUAN DE JESUS BARRETO MORENO, LAS MEJORAS PLANTADAS EN EL PREDIO ANTES CITADO. LA VENDEDORA ANTES NOM BRADA HUBO LAS CITADAS MEJORAS, POR ESC. # 199, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 23 DE MARZO DE 1955. EL LOTE ANTES REFERIDO, FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR LA SOCIEDAD ANTES CITADAS, ASI: SOCIEDAD SALESIANA EN PARTE Y HOGAR CLINICA SAN RAFAEL POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARGARITA LARCHER DE RODRIGUEZ LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS SEGUN PARTICION Y SENTENCIA APROBATORIA COMO CONSTA EN LA ESC. # 117 DEL 25 DE FEB. DE 1976, DE LA NOT. DE LA MESA, EN LA CUAL SE PROTOCOLIZARON TALES DOCUMENTOS QUE ACREDITAN A DICHAS COMUNIDADES CO MO UNICAS ADJUDICATARIAS DE LOS RELACIONAS CITADOS, LOS CUALES SON LOS QUE A ELLA LE ADJUDICARON EN LA SUCESION DE CARLOS RODRIGUEZ M. REGISTRADA EL 23 DE DIC. DE 1975 EN EL LIB. 1 TOMO 4. FL. 329 # 1546. Y SOCIEDAD SALESA NA ADQUIRIO POR COMPRA A LASTENIA (LYNA) RODRIGUEZ DE LA FALAISE Y A ALEXANDRA SHOMBURG R, POR ESC. # 214, OTORGADA EN LA NOT. DE LA MESA, EL 23 DE MARZO DE 1977, REGISTRADA EL 20 DE ABRIL DEL MISMO AÑO. TAMBIEN ELLAS HABIAN ADQUIRIDO EN LA SUCESION ANTES REFERIDA. DICHO TERRENO FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION, POR EL CAUSANTE CARLOS RO DRIGUEZ M, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE LASTENIA MALDONADO DE RODRIGUEZ, EL 1. DE SEPT. DE 1926.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA PALMA

2) LOTE Y CONSTRUCCION LA PALMA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702558096725631 Nro Matrícula: 166-50497
Pagina 2 TURNO: 2024-166-1-31591

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 05:09:28 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

166 - 5652

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-11-1983 Radicación: 2212
Doc: ESCRITURA 955 DEL 27-09-1983 NOTARIA DE LA MESA VALOR ACTO: \$2,000,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BARRETO MORENO JUAN DE JESUS
DE: MORA DE BARRETO MARIA EDITH

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-01-1996 Radicación: 386
Doc: ESCRITURA 3215 DEL 02-12-1995 NOTARIA DE LA MESA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION DISOLUCION Y LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: BARRETO MORENO JUAN DE JESUS
DE: MORA DE BARRETO MARIA EDITH

A: MORA DE BARRETO MARIA EDITH

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-11-1997 Radicación: 5783
Doc: ESCRITURA 2109 DEL 11-09-1996 NOTARIA DE LA MESA VALOR ACTO: \$2,000,000
Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA (ESC.955/83)

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO
A: BARRETO MORENO JUAN DE JESUS

A: MORA DE BARRETO MARIA EDITH

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-05-1998 Radicación: 02228
Doc: OFICIO 177 DEL 06-05-1998 JUZ.CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702558096725631

Nro Matrícula: 166-50497

Pagina 3 TURNO: 2024-166-1-31591

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 05:09:28 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: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: MOSCOSO MARCOS

A: MORA DE BARRETO EDITH

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-2002 Radicación: 2306

Doc: OFICIO 022 DEL 29-01-1999 JUZG.CIVIL DEL CTO. DE LA MESA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: MOSCOSO MARCOS

A: MORA DE BARRETO EDITH

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-04-2009 Radicación: 2009-166-6-2295

Doc: RESOLUCION 603 DEL 15-09-2008 TESORERIA MUNICIPAL DE TENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA MUNICIPAL

A: MORA BARRETO EDITH

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-04-2013 Radicación: 2013-166-6-2021

Doc: AUTO S/N DEL 30-01-2013 TESORERIA MUNICIPAL DE TENA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: MUNICIPIO DE TENA

A: MORA PATIÑO MARIA EDITH

CC# 20684128 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-08-2013 Radicación: 2013-166-6-5311

Doc: ESCRITURA 1366 DEL 25-06-2013 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORA PATIÑO MARIA EDITH

CC# 20684128

A: BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO

CC# 19279524 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-04-2016 Radicación: 2016-166-6-2021



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702558096725631

Nro Matrícula: 166-50497

Pagina 4 TURNO: 2024-166-1-31591

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 05:09:28 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

Doc: ESCRITURA 503 DEL 15-03-2016 NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO

CC# 19279524 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-02-2017 Radicación: 2017-166-6-1072

Doc: ESCRITURA 144 DEL 09-02-2017 NOTARIA VEINTISEIS DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 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: BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO

CC# 19279524 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-06-2021 Radicación: 2021-166-6-5109

Doc: ESCRITURA 2064 DEL 16-06-2021 NOTARIA DIECINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$79,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) (EL VALOR INCLUYE ESTE Y OTRO)

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

DE: BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO

CC# 19279524

A: BENAVIDES ORTIZ JUAN SEBASTIAN

CC# 1016060617 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-11-2021 Radicación: 2021-166-6-11010

Doc: ESCRITURA 4313 DEL 20-10-2021 NOTARIA DIECINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0151 RESCILIACION ESCRITURA # 2064 DE 16-06-2021 NOTARIA 19 DE BOGOTA.-(ESTE Y OTRO)

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

DE: BENAVIDES ORTIZ JUAN SEBASTIAN

CC# 1016060617

A: BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO

CC# 19279524 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-166-3-112

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 11-10-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC ACC, RES. 70 DEL 10-11-2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2016

Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA MESA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240702558096725631

Nro Matrícula: 166-50497

Pagina 5 TURNO: 2024-166-1-31591

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 05:09:28 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: 2024-166-1-31591

FECHA: 02-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JUAN FERNANDO QUINTERO OCAMPO
REGISTRADOR SECCIONAL

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



(No.503) ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: QUINIENTOS TRES. =====
FECHA: QUINCE (15) DE MARZO DEL AÑO 2016. =====
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE LA MESA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA REPUBLICA DE COLOMBIA =====

FORMATO DE CALIFICACION
Art. 8 Parágrafo 4 Ley 1579 de 2012

Matricula Inmobiliaria	166 - 50497	Código Catastral	00 00 0001 1065 000
------------------------	-------------	------------------	---------------------

UBICACIÓN DEL PREDIO

País	Departamento	Municipio	Vereda / Barrio
COLOMBIA	CUNDINAMARCA	TENA	EL ROSARIO
Urbano		Nombre o Dirección	
Rural	X	LA PALMA	

DOCUMENTO

Clase	Numero	Fecha	Of. de Origen	Ciudad
ESCRITURA	503	15-03-2016	NOTARIA	LA MESA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

Código Registral	Especificación	Valor
0911	DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO	\$50.000.000

Personas que Intervienen en el Acto	Identificación
BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO	C.C.No. 19.279.524

Firma del Funcionario



----- ESCRITURA No. (503) MARZO 15 DE 2016 -----
===== TEXTO =====

En el municipio de LA MESA, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, A QUINCE (15) DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DE DOS MIL DIECISÉIS (2016), ante la notaria única de La Mesa, de la cual es notario titular el Doctor ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA, NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS. =====

COMPARECIO: LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL, varón, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.279.524 expedida en Bogotá, y manifestó: =====

PRIMERO.- Que es propietario de Un lote de terreno denominado LA PALMA, ubicado en la Vereda El Rosario, del Municipio de Tena (Cundinamarca), con Área aproximada de UNA HECTARERA (1HAS) DOS MIL OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS (2.800 M2), distinguido con la cédula catastral número 00 00 0001 1065 000 y Matrícula Inmobiliaria número 166-50497, comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición: =====

POR EL SUR, del mojón uno (1) al mojón dos (2) en cincuenta y cinco metros (55.00 Mts.) aproximadamente, con la AUTOPISTA LA MESA-BOGOTÁ.- POR EL OCCIDENTE, del mojón dos (2) al mojón cuatro (4), pasando por el mojón tres (3), en línea mixta en parte con lote que en esta partición se adjudica a la misma MARIA EDITH MORA DE BARRETO, camino de herradura al medio, y en parte con terrenos de PEDRO SANTIESTEBAN.- POR EL NORTE, del mojón cuatro (4) al mojón cinco (5) en ciento diez metros (110.00 Mts.), con el resto del predio del cual se segrega, carretera de penetración al medio. - Y POR EL ORIENTE, del mojón cinco

----- ESCRITURA No. (503) MARZO 15 DE 2016 -----
Oficina Delegada de Catastro de la misma ciudad tomar nota
de la **DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO**
aquí contenida. =====

**LEYES 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 - 854 DE
NOVIEMBRE 25 DE 2003.** =====

Indagado por el Señor Notario, el compareciente manifestó
que el inmueble objeto de esta declaración de construcción
NO se encuentra afectado a vivienda familiar y tampoco es su
deseo hacerlo. =====

El (La) (Los) otorgante (s) hace(n) constar: =====

1.- Que ha (n) verificado cuidadosamente sus nombres y
apellidos, su real estado civil, número correcto de sus
documentos de identificación y aprueban este instrumento sin
reserva alguna, en la forma como quedó redactado. =====

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento
corresponden a la verdad y las otorgantes lo aprueban
totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la
responsabilidad por cualquier inexactitud.- =====

3.- El notario no puede dar fe sobre la voluntad real de los
comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este
instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los
comparecientes. =====

4.- Conocen la Ley y saben que el notario responde de la
regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no
de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de
la autenticidad de los documentos que forman parte de este
instrumento. =====

5.- Serán responsables civil, penal y fiscalmente, en caso de
utilizarse esta escritura con fines ilegales.- =====

6.) Solo solicitarán correcciones, aclaraciones o
modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y



República de Colombia



Aa030263201



República de Colombia

25/01/2015

103350958464349

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



Ca156090240

----- ESCRITURA No. (503) MARZO 15 DE 2016 -----
en los casos previstos por la Ley. (Art. 9°. Decreto 960 de 1970). =====

NOTAS DE ADVERTENCIAS DEL NOTARIO.- =====

NOTA 1.- El notario advierte a los otorgantes sobre la inscripción de la presente escritura en el término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Ley 223 de 1995 Art. 231). =====

NOTA 2.- Los comparecientes manifiestan al notario que el inmueble objeto de la presente Declaración de Construcción, no se encuentra en zona de alto riesgo ni desplazamiento forzado, razón por la cual no se hace el ofrecimiento de que trata las instrucciones administrativas emitidas por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO AL INCODER. =====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- El Notario ha advertido a las partes sobre la importancia del acto jurídico. Les ha explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y le ha advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les ha instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura, los linderos, el área, la tradición de su bien inmueble, su matrícula inmobiliaria, cédula catastral y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la notaría y a sus funcionarios dado que han revisado entendido y aceptado lo que firman.- ==
LEIDO este instrumento por los contratantes, lo aprobaron y firman como aparece, conmigo y por ante mí el Notario, de todo lo cual doy fe. =====

DERECHOS:.....\$167.350,00



----- ESCRITURA No. (503) MARZO 15 DE 2016 -----
RESOLUCION 0726 DE 2016. SUPERNOTARIADO. =====

***** RECAUDOS *****

SUPERNOTARIADO.....\$7.750,00
FONDO DE NOTARIADO.....\$7.750,00
IVA.....\$37.768,00
RETENCION EN LA FUENTE.....\$-0-

Se autoriza este instrumento en las hojas de papel notarial
Números: Aa030263199, Aa030263200, Aa030263201 Y
Aa028262913.=====

***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****
***** PASA A LA HOJA DE FIRMAS *****

36A



MUNICIPIO DE TENA
SECRETARIA DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS PUBLICOS
 Nit. 800004574-6



RESOLUCIÓN No. 0148
(13 DE DICIEMBRE DE 2013)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN PREDIO RURAL"

SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS DE TENA CUNDINAMARCA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997 Y SU EL DECRETO REGLAMENTARIO 1469 DE 2010 Y EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN EL ACUERDO No. 026 DEL 2000

CONSIDERANDO:

1.- Que la señora **MARIA EDITH MORA PATIÑO** con C.C. No. 20.684.128 La Mesa, propietaria del predio **LA PALMA** ubicado en la vereda EL ROSARIO, municipio de Tena, Cundinamarca, con Matrícula Inmobiliaria No. **166-50497** y Cédula Catastral No. **00-00-0001-1065-000** radicó bajo el No. **257970080120/13** solicitud a fin de obtener **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad **OBRA NUEVA**.

2.- Que revisada la documentación presentada cumplió con los requisitos establecidos en el decreto 1469 de 2010 y el Acuerdo 026 del 2000, como son: Certificado de Libertad y Tradición, el cual se encuentra vigente al momento de su radicación, Certificado de Paz y Salvo del Impuesto Predial Unificado expedido por la Tesorería Municipal, Viabilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de energía y Acueducto, relación y dirección de los vecino colindantes del predio objeto de la presente licencia, Formulario Único Nacional debidamente diligenciado y firmado por el solicitante y profesional responsable, fotocopia de la tarjeta profesional del Arquitecto, dos juegos de los planos arquitectónicos firmados y rotulados por el profesional que los elaboró.

3.- Que las expensas correspondientes fueron canceladas en la Tesorería Municipal de Tena, según consta en el recibo de ingreso No. **2014000148**.

4.- Conforme a los preceptos legales la solicitud, cumple con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Tena, Ley 388 de 1997, y su Decreto reglamentario No. 1469 de 2010.

5. Que surtido el trámite Administrativo correspondiente, se procederá a otorgar Licencias de Construcción.

En mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación, Infraestructura y Servicios Públicos

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder **LICENCIA DE CONSTRUCCION** en la modalidad **OBRA NUEVA** a la señora **MARIA EDITH MORA PATIÑO** con C.C. No. 20.684.128 La Mesa, propietaria del predio **LA PALMA** ubicado en la vereda EL ROSARIO, municipio de Tena, Cundinamarca, con Matrícula Inmobiliaria No. **166-50497** y Cédula Catastral No. **00-00-0001-1065-000**, para una construcción comercial de dos pisos, con un área de 651mts2 en primer piso y 30 Mts2 en segundo piso, para un total de 681mts2 construidos y altura de 6.05 0ml, conforme a los planos presentados firmados por el **ARQ. JOSE FERNANDO RODRIGUEZ ESPINEL T.P. No. 25700-10059**.

ARTICULO SEGUNDO: La Construcción debe ejecutarse de acuerdo al tipo de uso del suelo y planos aprobados por esta Secretaría. El proyecto se encuentra localizado en una zona y área para desarrollar vivienda conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial, (Acuerdo 026 de 2000).

ARTICULO TERCERO: La Construcción deberá ejecutarse con estricto respeto el espacio público, y demás elementos del común, garantizar la salubridad y la estabilidad de los terrenos y sus edificaciones.

ARTÍCULO CUARTO: Cualquier Irregularidad respecto de alguno de los Artículos mencionados, acarreará la suspensión de la construcción y la sanción urbanísticas y legales que corresponda

"UN CAMBIO PARA CONSTRUIR FUTURO"

Palacio Municipal, Diagonal 3 N° 3-15, Teléfono 8494636

www.alcaldetena.gov.co planeacion@tena-cundinamarca.gov.co

alcaldia@tena-cundinamarca.gov.co

PREPARED:	REVISÓ:	NOTA DOCUMENTO	ANO
MARIA ANGELICA BARRERA RODRIGUEZ	AND. JULIO ROBERTO RADAÑO CEPEDA	25/12/2013 15:59:13	26/12

República de Colombia

Mapa unitario para uso exclusivo de rectores públicos, certificaciones y documentos del archivo unitario



Ca156090226





MUNICIPIO DE TENA
SECRETARIA DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA
Y SERVICIOS PUBLICOS



NIL 00004574-6

ARTICULO QUINTO: El Titular de la licencia, en todo caso, responderá por los eventuales perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la construcción, quedando exonerado el Municipio de Tena de toda responsabilidad contractual o extra-contractual y especialmente las previstas en la Ley 9ª de 1989 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO SEXTO: El Titular de la licencia y el Constructor responsable por ese solo hecho adquieren la obligación de mantener en la obra y durante su ejecución la Licencia de Construcción y planos debidamente aprobados, presentarlos ante las Autoridades competentes cuando éstas los soliciten.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Decreto 1469 de 2010.

ARTICULO OCTAVO: Con el objeto de dar cumplimiento a lo normado en el párrafo primero del artículo 29 del decreto 1469 de 2010, el titular de la presente licencia instalará una valla resistente a la intemperie de fondo blanco y letras negras, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación de las obras arquitectónicas y civiles del proyecto de construcción aprobado.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de Reposición y subsidiariamente el de Apelación, interpuesto dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación conforme a los preceptos del Decreto 01 de 1984.

Dada en el Municipio de Tena Cundinamarca, Trece (13) de Diciembre de Dos Mil Trece (2013).

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ARQ. JULIO ROBERTO MACHADO CEPEDA

Secretario de Planeación, Infraestructura y Servicios Públicos

CONSTANCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

Fecha: 02 Oct 2014

En la fecha notifiqué personalmente al (a) señor (a): MARIA EDITH MORA PATIÑO identificado(a) con CC. No. 20.684.128 de La Mesa, sobre el contenido de la Resolución No. 148 del 31 Dic 2013. Para lo cual se le entrega copia de un ejemplar, junto con su respectivo plano aprobado.

Maria Edith Mora P.

15 MAR 2016

La Oficina de Planeación, Infraestructura y Servicios Públicos de Tena (Cund).
Certifica que la Presente Resolución se Encuentra Ejecutoriada.

Firma Funcionario:

Yo suscribo Administrador Director de la EMISORA
CRISTALINA ESTEREO 102.3 FM. de La Mesa, (Cund).
Certifica que el presente documento se publica en (los)
día(s) 8 y del mes de marzo del año 2016
Dada en La Mesa, (Cund), a los cho (8)
días del mes de marzo del año 2016

OBSERVACIONES: Hora Paula 8:00am

Jimmy Javier Miranda R.

NÚMERO:

"UN CAMBIO PARA CONSTRUIR FUTURO"

Palacio Municipal, Diagonal 3ª N.º 3145, Teléfono 8494636
www.alcaldiatena.gov.co planeacion@tena-cundinamarca.gov.co
alcaldia@tena-cundinamarca.gov.co

REVISOR:

FECHA DOCUMENTO

130



República de Colombia



A4028262913

----- ESCRITURA No. (503) MARZO 15 DE 2016 -----

LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL

C.C. No.

TELEFONO

DIRECCION

OCUPACION

19 279.520

2 5542 P1

CALLE 61 # 11-29 BOGOTÁ

COMERCiante



ALBERTO HERNANDO BASTO PEÑUELA
NOTARIO UNICO DE LA MESA CUNDINAMARCA
NOMBRADO POR CONCURSO DE MERITOS

D.C.A.B.

Página: 1

Impreso el 7 de Abril de 2016 a las 12:15:14 pm

Con el turno 2016-166-6-2021 se calificaron las siguientes matriculas:

166-50497

Nro Matricula: 166-50497

CIRCULO DE REGISTRO: 166 LA MESA

No. Catastro: 25797000000011065000

MUNICIPIO: TENA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA

VEREDA: EL ROSARIO

TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LA PALMA

2) LOTE Y CONSTRUCCION LA PALMA

ANOTACIÓN: Nro: 9

Fecha 1/4/2016

Radicación 2016-166-6-2021

DOC: ESCRITURA 503

DEL: 15/3/2016

NOTARIA UNICA DE LA MESA

VALOR ACTO: \$ 50.000.000

ESPECIFICACION:

OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO

CC# 19279524

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Fecha:

El registrador(a)

Día Mes Año Firma

07 ABR. 2016

Usuario que realizo la calificación: 2518

SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO

Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



República de Colombia



8005828348

(No. 1366) ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS. =====

FECHA: VEINTICINCO (25) DE JUNIO DE DOS MIL TRECE (2013). / =====

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE LA MESA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, REPUBLICA DE COLOMBIA. =====

FORMATO DE CALIFICACION

Art. 8 Parágrafo 4 Ley 1579 de 2012

Matricula	166-50497	Código	00 00 0001 1065 000
Inmobiliaria	166-14171	Catastral	00 00 0001 0473 000

UBICACIÓN DEL PREDIO

País	Departamento	Municipio	Vereda / Barrio
COLOMBIA	CUNDINAMARCA	TENA	EL ROSARIO
Urbano		Nombre o Dirección	
Rural	X	LA PALMA - LA PALMA	

DOCUMENTO

Clase	Numero	Fecha	Of. de Origen	Ciudad
Escritura	1366	25-06-2013	NOTARIA UNICA	LA MESA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

Código Registral	Especificación	Valor
0125	COMPRAVENTA	\$ 300.000.000

Personas que Intervienen en el Acto	Identificación
VENDEDORA	
MORA PATIÑO MARIA EDITH	20.684.128
COMPRADOR	
BENAVIDES BERNAL LUIS ALBERTO	19.279.524

Firma del Funcionario



República de Colombia

27/05/2013 10:11:29 AM C:\YS\234

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del arrolamiento notarial



Ca026279361

En la ciudad de **LA MESA**, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a **VEINTICINCO (25) DE JUNIO** de dos mil trece (2013), en el despacho de la Notaría Unica del Círculo de La Mesa, siendo Notaria Encargada la señora **YDALÍ DÍAZ PINZÓN**, =====

COMPARECIÓ: **MARIA EDITH MORA PATIÑO**, mujer de estado civil casada, con sociedad conyugal disuelta y liquidada legamente mediante Escritura Pública No 3.215 de 2 de diciembre de 1.995, de la Notaria Única del Circulo de La Mesa, mayor de edad, vecina del Municipio de Tena (Cundinamarca), identificada con la cédula de ciudadanía número **20.684.128** de La Mesa, y dijo: =====

PRIMERO.- NEGOCIO JURÍDICO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.- Que por medio del presente instrumento público, transfiere a título de venta real y efectiva en favor de **LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL**, varón de estado civil soltero, sin unión marital de hecho vigente, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **19.279.524** de Bogotá, el pleno derecho de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre la **TOTALIDAD** de los siguientes bienes inmuebles: =====

A.- Un globo de terreno denominado **LA PALMA**, ubicado en la vereda El Rosario, jurisdicción del Municipio de **TENA** (Cundinamarca), de extensión superficiaria aproximada de una hectárea y dos mil ochocientos metros cuadrados (1 Ha. 2.800 M2.), con la **CASA DE HABITACION** allí levantada y todas sus demás construcciones, instalaciones, mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legales establecidas, con servicio de acueducto suministrado por la **ASUARTELAM E.S.P.** y tres (3) servicios de energía eléctrica, dos (2) de ellos de **EMGESA E.S.P.** y el otro de la **EMPRESA**



----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

DE ENERGIA DE CUNDINAMARCA S.A. E.S.P., identificado con la cédula catastral número 00 00 0001 1065 000 y Matricula Inmobiliaria numero 166-50497, el cual está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del respectivo titulo de adquisición: POR EL SUR, del mojón uno (1) al mojón dos (2) en cincuenta y cinco metros (55.00 Mts.) aproximadamente, con la AUTOPISTA LA MESA-BOGOTÁ.- POR EL OCCIDENTE, del mojón dos (2) al mojón cuatro (4), pasando por el mojón tres (3), en línea mixta en parte con lote que en esta partición se adjudica a la misma MARIA EDITH MORA DE BARRETO, camino de herradura al medio, y en parte con terrenos de PEDRO SANTIESTEBAN.- POR EL NORTE, del mojón cuatro (4) al mojón cinco (5) en ciento diez metros (110.00 Mts.), con el resto del predio del cual se segrega, carretera de penetración al medio. - Y POR EL ORIENTE, del mojón cinco (5) al mojón uno (1) y encierra en ciento diez metros (110.00 Mts.) aproximadamente, lindando con terrenos de ÁLVARO GOMEZ. =====

B.- Un predio denominado **LA PALMA**, ubicado en la vereda El Rosario, jurisdicción del Municipio de **TENA** (Cundinamarca), de extensión superficial aproximada de 3.200 metros cuadrados, distinguido con la cédula catastral número 00 00 0001 0473 000 y Matricula Inmobiliaria numero 166-14171, con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legales establecidas, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR, en cincuenta metros (50.00 Mts.) aproximadamente, del mojón 2 al mojón 3, con la Autopista La Mesa-Bogotá.- POR EL OCCIDENTE, del mojón 3 al mojón también 3, con propiedad de Pedro Santiesteban; y POR EL NORTE Y EL ORIENTE, del mojón 3 al mojón 2 y encierra, lindando con el predio también

-----**ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013**-----

denominado LA PALMA, que en esta partición se adjudica a la misma MARIA EDITH MORA DE BARRETO, camino de herradura al medio. =====

PARÁGRAFO: No obstante la cabida y linderos antes señalados, la venta de cada uno de estos predios se hace como cuerpo cierto y determinado, pues el comprador conoce los predios que adquiere y la presente negociación se hace no por la cabida de los mismos sino como cuerpo cierto cada uno de ellos, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la cabida aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes contratantes. =====

TRADICION.- Estos predios los adquirió LA VENDEDORA en su estado civil actual, por ADJUDICACION que se le hizo en la DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL efectuada con su esposo JUAN DE JESUS BARRETO MORENO, contenida en la Escritura Pública numero tres mil doscientos quince (No. 3215) de fecha dos (2) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1995), otorgada en la Notaria Unica del Círculo de La Mesa, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa en los Folios de Matricula Inmobiliaria números 166-50497 y 166-14171. =====

TERCERO.- PRECIO .- Que el precio total de de esta compraventa es la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000)** Moneda Legal Colombiana, que la vendedora declara haber recibido de manos del comprador, en dinero efectivo y a su entera satisfacción. =====

Este valor se discrimina así: **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000)** por el predio descrito en el numeral

=====



----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

A) de la Cláusula Primera y CIENTO MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000) por el predio descrito en el numeral B). =====

Parágrafo: La vendedora declara que considera este valor que precio justo de los inmuebles vendidos, y que desde ahora renuncia a cualquier reclamación posterior por lesión enorme.

CUARTO.- ENTREGA .- Que ya le hizo al comprador la entrega real y material de los inmuebles vendidos, quien los tiene recibidos a su entera satisfacción. =====

QUINTO .- LIBERTAD Y SANEAMIENTO .- La vendedora declara que los predios objeto de esta compraventa no han sido enajenados por acto anterior al presente, garantizando que los mismos se hallan libres de hipotecas, gravámenes, demandas civiles, habitación, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general libres de cualquier limitación de dominio. **PARAGRAFO.-** En todo caso los vendedores se obligan a salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley. =====

SEXTO.- PAZ Y SALVO.- Que los inmuebles objeto de este contrato de compraventa se encuentran a Paz y Salvo, por concepto de servicios, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones del orden Nacional, Departamental o Municipal, causados y liquidados hasta la fecha de esta escritura. Se conviene expresamente que los impuestos, tasas y contribuciones que se causen, liquiden o reajusten con posterioridad a la fecha de esta escritura de compraventa estarán a cargo exclusivo del comprador. =====

SÉPTIMO.- Los gastos notariales serán cancelados por partes iguales entre vendedora y comprador, la retención en



----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

la fuente por parte de la vendedora y los de beneficencia y registro que se generen con ocasión de esta escritura pública serán pagados en su totalidad por el comprador. =====

OCTAVO.- En atención al artículo 34 de la Constitución Política, Ley 190 de 1.995, Ley 333 de 1996 y Ley 365 de 1997, los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento, fueron adquiridos por medio de actividades lícitas. =====

PRESENTE EL COMPRADOR, LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL, de las condiciones civiles e identificación ya anotadas, dijo: =====

A.) Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida hecha a su favor. =====

B.) Que ha identificado sobre el terreno el predio objeto de este contrato de compraventa y declara que lo tiene recibido a su entera satisfacción. =====

C.) Que serán de su cargo los impuestos, tasas y contribuciones que se causen a partir de hoy respecto al inmueble objeto de esta compraventa. =====

LEYES 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 - 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003. =====

Indagada por el Notario la vendedora declara que es de estado civil casada, con sociedad conyugal legalmente disuelta y liquidada, y que los inmuebles que enajena **NO** se encuentran afectados a vivienda familiar. =====

Indagado por el Notario el comprador declara bajo la gravedad del juramento que es de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, y por lo tanto **NO** se procede la afectación a vivienda familiar. =====

Bajo la gravedad del juramento la vendedora manifiesta que



----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

sobre los inmuebles objeto de la venta no se encuentra inscrita medida de protección patrimonial individual a la población desplazada - y en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados a causa de la violencia - RUPTA.

CLAUSULA DE CONOCIMIENTO.- El Notario en ejercicio del control de legalidad le asiste advertir a las partes intervinientes en el negocio jurídico de la importancia de verificar previamente la identidad, condiciones legales de los otorgantes. Las partes así lo han constatado y se reconocen como contratantes por previo, anterior y personal conocimiento.- Este es un consejo apropiado para lograr la transparencia en los negocios, evitar reclamaciones, proteger la seguridad jurídica y la confianza.- =====

Se agregan al protocolo los siguientes comprobantes: ==
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 201300513 expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE TENA (Cundinamarca) el 25 de Junio de 2013, conforme al cual el predio No. 00 00 0001 1065 000 denominado LA PALMA, AVALUO: \$ 66.676.000, inscrito en el Catastro vigente como propiedad MORA PATIÑO MARIA EDITH, se encuentra a PAZ Y SALVO por Impuesto predial y complementarios hasta el 31 de diciembre de 2013. =====

Y CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 201300514 expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE TENA (Cundinamarca) el 25 de Junio de 2013, conforme al cual el predio No. 00 00 0001 0473 000 denominado LA PALMA, AVALUO: \$ 701.000, inscrito en el Catastro vigente como propiedad MORA PATIÑO MARIA EDITH, se encuentra a PAZ Y SALVO por Impuesto predial y complementarios hasta el 31 de diciembre de 2013. =====

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS. =====

----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

- Los otorgantes hacen constar: 1.- Que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. =====
- 2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes lo aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud. =====
- 3.- El Notario no puede dar fe sobre la voluntad real de los comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los comparecientes y/o beneficiarios en la forma como quedo redactado. =====
- 4.- Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. =====
- 5.- Serán responsables civil, penal y fiscalmente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. =====
- 6.- Solo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley (Art. 9°. Decreto 960 de 1970). =====
- 7.- Los otorgantes expresamente declaran que no autorizan la divulgación, ni la comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna de su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo con lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que



----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

personalmente o por medio de apoderado soliciten por escrito conforme a la Ley. =====

NOTAS DE ADVERTENCIAS DEL NOTARIO.- =====

NOTA 1.- El Notario advierte a los otorgantes sobre la inscripción de la presente escritura en el término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Ley 223 de 1995 Art. 231). =====

NOTA 2.- Las comparecientes manifiestan al Notario que el inmueble objeto de la presente compraventa no se encuentra en zona de alto riesgo ni desplazamiento forzado, razón por la cual no se hace el ofrecimiento de que tratan las instrucciones administrativas emitidas por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO AL INCODER. =====

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- El Notario ha advertido a las partes contratantes sobre la importancia del acto jurídico. Les ha explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y le ha advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les ha instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura, los linderos, el área, la tradición de su bien inmueble, su matrícula inmobiliaria, cédula catastral y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la notaría y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman.- =====

LEIDO este instrumento por los contratantes, lo aprobaron y firman como aparece, conmigo y por ante mí el Notario, de todo lo cual doy fe. =====

----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

DERECHOS:.....\$915.051.00 ✓

Decreto No. 0188 de 2013. =====

===== RECAUDOS =====

SUPERNOTARIADO.....\$6.650.00

FONDO DE NOTARIADO\$6.650.00

IVA\$160.328.00

RETENCION EN LA FUENTE\$3.000.000.00

Se autoriza este instrumento en las hojas de papel notarial

Números Aa005828348, Aa005828349, Aa005828350,

Aa005828351, Aa005828352 y Aa005828296. =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====

===== PASA A HOJA DE FIRMAS =====



República de Colombia



Aa005826296

----- ESCRITURA No. (1366) DE 25 DE JUNIO DE 2013 -----

Edith Mora P.
MARIA EDITH MORA PATIÑO

CC. No. *20584128*

DIRECCION: *La Grana*

TELEFONO: *3112640406*

OCUPACION:

LUIS ALBERTO BENAVIDES BERNAL

CC. NO.

DIRECCION:

TELEFONO:

OCUPACION:

Ydaly Díaz Pinzón
YDALÍ DÍAZ PINZÓN

NOTARI ENCARGADA LA MESA

JCTF

Página

República de Colombia

27-05-2013 10:14:27 AM 005826296

Boletín notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificaciones y documentos del archivo notarial



Ca006279354

CONTENIDO:

REGLAMENTO USOS DEL SUELO RURAL

PLANO No.

4

DE:

14

FECHA:

NOVIEMBRE DE 1998

SUELOS RURALES :

* AGROPECUARIAS TRADICIONALES



Suelos VII S1. usos frutales, café, banano, no cultivos limpios. Para pendientes mayores de 30% plátano, cítricos sobre líneas de contorno y pasto.

estructura cubierta bambú

almacenamiento

almacenamiento

oficina

almacenamiento

zona de cocina - cocina

almacenamiento

baños

baños

zona de cocina - baños

estructura en madera

estructura metálica

baños independientes

baños independientes

planchales

shut

habitación

almacenamiento

