



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Comercial

Urbano



AVALUO: CO_PRG_2023_1090060

Fecha del avalúo	18/04/2023	Fecha de visita	08/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 8 # 47-125/127		
Barrio	SECTOR COMERCIAL		
Ciudad	BarrancaBermeja		
Departamento	Santander		
Propietario	YAÑEZ FORONDA JEISSON OMAR		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	JO CONSTRUCCIONES & SUMINISTROS SAS		
Nit/CC	901376984		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 18/04/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: JO CONSTRUCCIONES & SUMINISTROS SAS

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 **YÑEZ FORONDA JEISSON OMAR** ubicado en la CARRERA 8 # 47-125/127 SECTOR COMERCIAL, de la ciudad de BarrancaBermeja.

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 \$258,767,640.00 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y ocho millones setecientos sesenta y siete mil seiscientos cuarenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

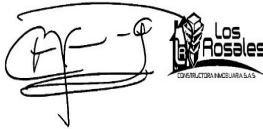
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	104	M2	\$934,785.00	37.57%	\$97,217,640.00
Area Construida	CASA	104	M2	\$1,200,000.00	48.23%	\$124,800,000.00
Area de Terreno	UND FISIOGRAFICA	98	M2	\$375,000.00	14.20%	\$36,750,000.00
TOTALES					100%	\$258,767,640.00

Valor en letras
Doscientos cincuenta y ocho millones setecientos sesenta y siete mil seiscientos cuarenta Pesos Colombianos

Perito actuante

Marta P. Hernandez B

MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES
RAA Nro: AVAL-63479382
C.C: 63479382



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	332.6236
Integral	1,281,028	2,488,150	Valor del avalúo en UVR	777,959.35
Proporcional	133,985,280	124,782,360	Valor asegurable	124,782,360
% valor proporcional	51.7782208	48.2217792	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación.			
Observación	Ubicado en CARRERA 8 # 47-125/127, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. 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. El inmueble no tiene garaje. NOTA DE LIQUIDACIÓN: Se liquida área de terreno catastralmente. Se liquida área de construcción medida en visita. NOTA DE ÁREAS: el predio cuenta con una parte de terreno en su parte posterior, para la			

cual no existe una entrada directa: el propietario manifiesta que él tiene el predio arrendado, y que esa parte no la arrendó, por eso, sello la puerta, se toma fotos desde la propiedad contigua, se evidencia que si fue sellada, de tal manera que para acceder solamente es realizar la reapertura de la puerta que los comunica.

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, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

UND FISIOGRAFICA: AUNQUE NO ESTÁ EN SUELO DE PROTECCIÓN, SE LIQUIDA EL ÁREA DE TERRENO INTERIOR, COMO UNIDAD FISIAGRÁFICA, YA QUE ES UN PULMÓN NATURAL DE LA ZONA, Y SOLO PODRÍA CONSTRUIRSE BAJO LICENCIAMIENTO.

ESTA ÁREA NO ESTÁ SOMETIDA A PROTECCIÓN. PERO AL CONTAR CON ZONA VERDE ABUNDANTE, SE CONSIDERA QUE SU POTENCIAL DE DESARROLLO ESTARÍA LIMITADO, Además en indagaciones en zona, es una zona con humedal.

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_1090060	Propósito	Originación	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	JO CONSTRUCCIONES & SUMINISTROS SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	901376984	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	JO CONSTRUCCIONES & SUMINISTROS SAS				
Nit/CC	901376984				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	YAÑEZ FORONDA JEISSON OMAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13570586	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 8 # 47-125/127				
Conjunto					
Ciudad	BarrancaBermeja	Departamento	Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	SECTOR COMERCIAL	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Ubicado en CARRERA 8 # 47-125/127, no tiene garaje y cuenta con servicios públicos. 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	Comercial	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	291	
AREA CONSTRUIDA			M2	104	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	202	
AREA CONSTRUIDA			M2	104	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	76.893.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2	104	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	202	
AREA PISO 1			M2	104	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	4.90		
Fondo	47.60	Relación frente fondo	0.10		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 018 de 2022
Area Del Lote	202
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	N/A
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Comercial y servicio de nivel 2
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Dotacional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Renovacion Urbana por Reactivacion
Indice DeOcupacion	0,80
Indice DeContruccion	3
AislamientoPosterior	4 MTS
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	ÁREAS CONSTRUIDA TOMADAS EN VISITA: Local comercial de 4,90 de frente por 8 metros de fondo, área local 40 m² y área vivienda 60 .4 m². Se liquida área de terreno catastral de 202 M2, esto de acuerdo a las políticas a quien se dirige el informe.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1446	EscrituraDePropiedad	28/09/2017	PRIMERA	BarrancaBermeja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
303-61857	03/03/2023	68081010100000036002 2000000000	CASA

Observación	ESCRITURA 1429 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2004 DESEMGLOBE : https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023041721046813escritura-comprimido%20(2).pdf
-------------	--

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no tiene garaje.
-------------	------------------------------

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	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio				

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 metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	36 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	N/A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	1
Closet	1	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	1

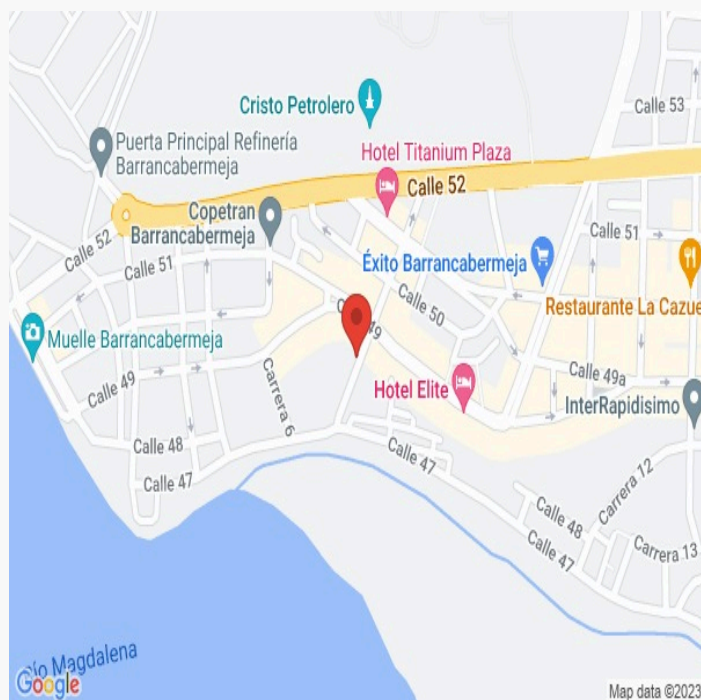
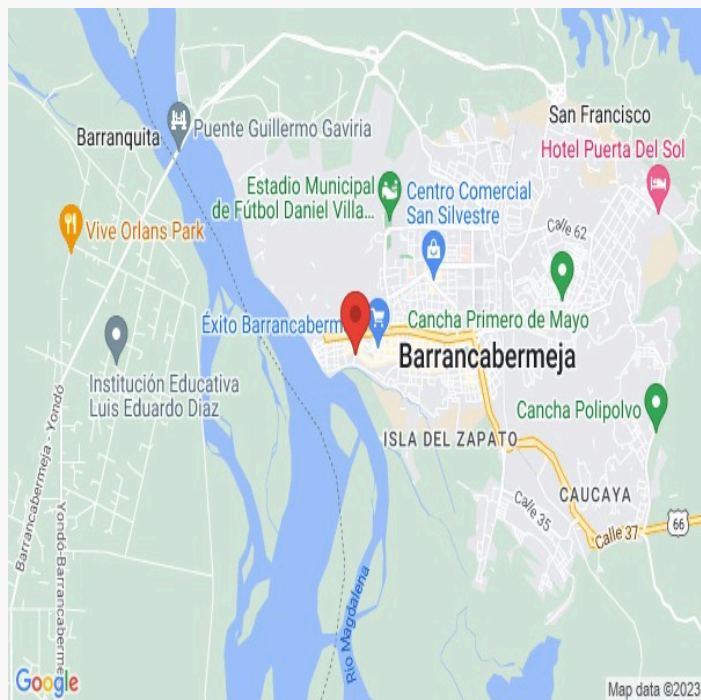
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: , Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Zona verde: Sí, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Local comercial de 4,90 de frente por 8 metros de fondo, área local 40 m² y área vivienda 60 .4 m², Dependencias: local comercial, una alcoba, cocina, comedor baño y zona de ropas.				

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	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 8 # 47-125/127 | SECTOR COMERCIAL | BarrancaBermeja | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.0596848065151745
GEOGRAFICAS : 7° 3' 34.8654''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.86952513982578
GEOGRAFICAS : 73° 52' 10.2894''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRANCABER MEJA	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	3243289750	135	90	\$1,200,000	\$108,000,000
2	BARRANCABER MEJA	\$290,000,000	0.97	\$281,300,000	3153852471	150	130	\$1,200,000	\$156,000,000
3	BARRANCABER MEJA	\$380,000,000	0.97	\$368,600,000	3186908714	200	180	\$1,200,000	\$216,000,000
4	BARRANCABER MEJA	\$270,000,000	0.97	\$261,900,000	3146266998	160	120	\$1,200,000	\$144,000,000
Del inmueble						202	104		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$105,400,000	\$780,741	1.0	1.20	1.20	\$936,889
2	\$125,300,000	\$835,333	1.0	1.20	1.20	\$1,002,400
3	\$152,600,000	\$763,000	1.0	1.20	1.20	\$915,600
4	\$117,900,000	\$736,875	1.0	1.20	1.20	\$884,250
					PROMEDIO	\$934,784.72
					DESV. STANDAR	\$49,993.55
					COEF. VARIACION	5.35%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$934,785.00	AREA	202	TOTAL	\$188,826,570.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	104	TOTAL	\$124,800,000.00
VALOR TOTAL	\$313,626,570.00					

Observaciones:

Se da afectación positiva, ya que el inmueble objeto de avalúo, está en una cuadra comercial, bien ubicado, donde no existe ofertas de zona, y una demanda mayor.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10848_2archivopdflinks.html

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7851637>

MERCADO UND FISIOGRAFICA

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LAS MARGARITAS	\$240,000,000	0.94	\$225,600,000	3045926505	180	145	\$1,100,000	\$159,500,000
2	PRIMERO DE MAYO	\$175,000,000	0.94	\$164,500,000	313 262 23 13	150	96	\$1,100,000	\$105,600,000
3	BUENOS AIRES	\$300,000,000	0.94	\$282,000,000	3203905938	196	175	\$1,200,000	\$210,000,000

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$66,100,000	\$367,222	1.0	1.0	1.00	\$367,222
2	\$58,900,000	\$392,667	1.0	1.0	1.00	\$392,667
3	\$72,000,000	\$367,347	1.0	1.0	1.00	\$367,347
					PROMEDIO	\$375,745.28
					DESV. STANDAR	\$14,654.49
					COEF. VARIACION	3.90%

TERRENO	ADOPTADO	\$375,000.00	AREA	98	TOTAL	\$36,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$36,750,000.00					

Observaciones:
AUNQUE NO ESTÁ EN SUELO DE PROTECCIÓN SE LIQUIDA EL ÁREA DE TERRENO INTERIOR, COMO UNIDAD FISIAGRÁFICA, YA QUE ES UN PULMÓN NATURAL DE LA ZONA, Y SOLO PODRÍA CONSTRUIRSE BAJO LICENCIAMIENTO.
ESTA ÁREA NO ESTÁ SOMETIDA A PROTECCIÓN. PERO AL CONTAR CON ZONA VERDE ABUNDANTE, SE CONSIDERA QUE SU POTENCIAL DE DESARROLLO ESTARÍA LIMITADO.
Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	104
Area construida vendible	104
Valor M2 construido	\$1,896,446
Valor reposición M2	\$197,230,384
Valor reposición presupuesto M2	\$1,896,446
Fuente	CONTRUDATA 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,706,801
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	30.59 %
Valor reposición depreciado	\$1,184,691
Valor adoptado depreciado	\$1,200,000
Valor total	\$124,800,000

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Local



Local



Local



FOTOS 4

Local



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



Cocina



FOTOS 4

Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación Principal



FOTOS 4

Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 CO_PRG_2023_1090060



PIN de Validación: b34a0af2



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) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES 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
05 Feb 2019

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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34a0af2



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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

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
05 Feb 2019

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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34a0af2



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

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
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b34a0af2



Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES 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

b34a0af2

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
 NIT: 00890201900-6
 Dirección: PALACIO MUNICIPAL CRA 5 A 50 43
 Teléfono: 6115555

Impuesto Predial Unificado
 Referencia de Pago
 00000000002300090637

Código Postal 687031

Número Predial: 01 01 0036 0022 000
 Número Predial Nacional: 01 01 00 00 0036 0022 0 00 00 0000
 Propietario: YANEZ FORONDA JEISSON OMAR
 Cédula o Nit: 000013570586
 Dirección Predio: K 8 47 125 127 SEC COMERCIAL
 Dirección Cobro: K 8 47 125 127 SEC COMERCIAL

Código control: 006502
 Localización: URBANOS
 Dest. Econó: Comercial
 Clasificación: Predio Normal
 Tarifa:
 Avaluo Catastral: 76,893,000
 Sector: SECTOR URBANO

AREA
 Terreno Construida
 0 Ha. 202 Mts2 104 m²
A CANCELAR DESDE - HASTA
 2018 1 - 2023 2

Último registro o Pago

Fecha de Impresión: 04-ABR-2023

Fecha	Valor	Documento	Detalle - Concepto
11-SEP-2017	795,600	RC-1700037400	Periodo: 2017 1, 2017 2

Resumen Estado de Cuenta

ESTA ES UNA LIQUIDACION PARCIAL

Valor pendiente de pago

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual Vigencia Anterior		Otras Vigencias				Totales Deuda
	2023	2022	2021	2020	2019	Otras	
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	\$ 730,600	\$ 700,300	\$ 679,900	\$ 660,100	\$ 640,800	\$ 622,200	\$ 4,033,900
SOB. AMBIENTAL (CAS)	\$ 115,300	\$ 110,600	\$ 107,400	\$ 104,200	\$ 101,200	\$ 98,200	\$ 636,900
FACTURACION	\$ 7,700	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7,700
AJUSTE A GIEN (++)	\$ 6	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 6
Intereses IPU - Predial	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Intereses otros conceptos	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
DESCUENTO INTERESES	(\$ 0)	(\$ 36,663)	(\$ 139,710)	(\$ 214,386)	(\$ 350,974)	(\$ 429,459)	(\$ 1,171,192)
Docto Capital 2023	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)	(\$ 0)

TOTAL A PAGAR \$ 6,219,500

- Si no recibe esta factura, solicítela en Impuestos; el no recibirla no lo exime del pago.
 - Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta.
 - El no pago oportuno de sus impuestos, genera Intereses a la Tasa Máxima Legal.
- CONTRIBUYENTE -



MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
 NIT: 00890201900-6
 PALACIO MUNICIPAL CRA 5 A 50 43
 Teléfono: 6115555

Impuesto Predial Unificado
 Referencia de Pago
 00000000002300090637

Número Predial: 01 01 0036 0022 000
 Número Predial Nacional: 01 01 00 00 0036 0022 0 00 00 0000
 Propietario: YANEZ FORONDA JEISSON OMAR
 Cédula o Nit: 000013570586

Código control: 006502
 Localización: URBANOS
 Clasificación: Predio Normal
 Tarifa:

A CANCELAR DESDE - HASTA
 2018 1 - 2023 2

Valor pendiente de pago

DESCUENTO PARA PAGO DE CONTADO VIGENCIA 2023
 7% HASTA febrero 28 DE 2023 * PAGUE CON CHEQUE DE GERENCIA
 5% HASTA MARZO 31 DE 2023 * GIRELO A NOMBRE DE: ALCALDIA
 DECRETO 0887 22-DICIEMBRE-2022 MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
SU AHORRO: \$1,171,192
 * PAGUE A NIVEL NACIONAL EN BANCOLOMBIA - BANCO DE BOGOTA -
 CORPBANCA - COLPATRIA - OCCIDENTE - AV. VILLAS - DAVIVIENDA -
 BBVA - ITAU - POPULAR - CAJA SOCIAL - BANCOLOMBIA
 * REGISTRESE EN LA PAGINA WWW.BARRANCABERMEJA.GOV.CO
 Y DESCARGUE SU RECIBO

PLAN DE PAGOS

Si paga en:	Valor	Interes	Descuentos	Otros	Total
04-ABR-2023	\$4,670,800	\$2,712,186	\$1,171,192	\$7,706	\$8,219,500
05-ABR-2023	\$4,670,800	\$2,712,186	\$1,171,192	\$7,706	\$8,219,500
06-ABR-2023	\$4,670,800	\$2,712,186	\$1,171,192	\$7,706	\$8,219,500

SU AHORRO: \$1,171,192

010100360022000

- TESORERIA -

MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

Si paga antes del 04-ABR-2023 \$6,219,500



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303948073210215

Nro Matrícula: 303-61857

Pagina 1 TURNO: 2023-9367

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 04:44:26 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: 303 - BARRANCABERMEJA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA VEREDA: BARRANCABERMEJA

FECHA APERTURA: 01-10-2004 RADICACIÓN: 2004-4986 CON: ESCRITURA DE: 30-09-2004

CODIGO CATASTRAL: 680810101000000360022000000000 COD CATASTRAL ANT: 68081010100360022000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1429 de fecha 29-09-2004 en NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA LOTE CON VIVIENDA con area de 291.00 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 10-04-2003 ESCRITURA 471 DEL 03-04-2003 NOTARIA 2A. DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 50,600,000.00 DE: QUIJANO MULFORD HERNAN, QUIJANO MULFORD JUAN CRISOSTOMO, A: GOMEZ BAYONA FRANCISCO, LOPEZ ARDILA ISNARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20188.-- 02.- 19-03-1987 SENTENCIA SN DEL 23-10-1986 JUZ.3.CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA ADJUDICACION SUCESION ESTE PREDIO Y OTROS, POR VALOR DE \$ 1,206,000.00 DE: QUIJANO MONTOYA JUAN CRISOSTOMO, A: QUIJANO MULFORD HERNAN, QUIJANO MULFORD JUAN CRISOSTOMO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 20188.--PARAGRAFO: A SIERRA TAMARA HERMANOS, LE ADJUDICO LA GOBERNACION DE SANTANDER, MEDIANTE RESOLUCION 1 DE AGOSTO 12 DE 1927, REGISTRADA EL 1. DE MARZO DE 1928, AL LIBRO 1. TOMO 1. PDA 61.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 8 # 47-125/127

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

303 - 20188

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-09-2004 Radicación: 2004-4986

Doc: ESCRITURA 1429 del 29-09-2004 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: GOMEZ BAYONA FRANCISCO

CC# 5578871

DE: LOPEZ ARDILA ISNARDO

CC# 13642152

A: LOPEZ ARDILA ISNARDO

CC# 13642152 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-09-2016 Radicación: 2016-5443



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303948073210215

Nro Matrícula: 303-61857

Pagina 2 TURNO: 2023-9367

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 04:44:26 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 2298 del 30-08-2016 NOTARIA SEGUNDA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$61,735,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ ARDILA ISNARDO

CC# 13642152

A: TORRES OTERO OTILIA

CC# 37721842 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-10-2017 Radicación: 2017-6727

Doc: ESCRITURA 1446 del 28-09-2017 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TORRES OTERO OTILIA

CC# 37721842

A: YA/EZ FORONDA JEISSON OMAR

CC# 13570586 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-2017 Radicación: 2017-6727

Doc: ESCRITURA 1446 del 28-09-2017 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PACTO DE RETROVENTA: 0329 PACTO DE RETROVENTA

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

DE: YA/EZ FORONDA JEISSON OMAR

CC# 13570586 X

A: TORRES OTERO OTILIA

CC# 37721842

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-02-2020 Radicación: 2020-1090

Doc: ESCRITURA 0094 del 29-01-2020 NOTARIA PRIMERA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PACTO DE RETROVENTA

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

DE: YA/EZ FORONDA JEISSON OMAR

CC# 13570586 X

A: TORRES OTERO OTILIA

CC# 37721842

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-08-2020 Radicación: 2020-3232

Doc: OFICIO 1350 del 20-08-2020 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 680813103002-2020-00045-00

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

DE: ACEVEDO DE DIAZ EVELIA

CC# 28001028

DE: DIAZ ARDILA ULPiano DE JESUS

CC# 5583673



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303948073210215

Nro Matrícula: 303-61857

Pagina 3 TURNO: 2023-9367

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 04:44:26 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: YA/EZ FORONDA JEISSON OMAR

CC# 13570586 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-01-2021 Radicación: 2021-499

Doc: OFICIO 111 del 27-01-2021 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA de BARRANCABERMEJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, RDO. 680813103002-2020-00045-00

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

DE: ACEVEDO DE DIAZ EVELIA

CC# 28001028

DE: DIAZ ARDILA ULPiano DE JESUS

CC# 5583673

A: YA/EZ FORONDA JEISSON OMAR

CC# 13570586 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-378

Fecha: 13-09-2011

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: 2

Radicación: C2014-192

Fecha: 10-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO 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 BARRANCABERMEJA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303948073210215

Nro Matrícula: 303-61857

Pagina 4 TURNO: 2023-9367

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 04:44:26 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: 2023-9367

FECHA: 03-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANDRES FELIPE GALLON GIL



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



República de Colombia



Aa045301366

ESCRITURA NUMERO: UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS

(1446).

FECHA: SEPTIEMBRE 28 DEL 2.017

MATRICULA INMOBILIARIA :303-61857

CODIGO CATASTRAL.- 01-01-0036-0022-000

MUNICIPIO .- BARRANCABERMEJA-SANTANDER

NOMBRE O DIRECCION.- CARRERA 8 47-125/127 SEC. COMERCIAL

ESPECIFICACION VR. DEL ACTO

0125. COMPRAVENTA : \$ 80.000.000.00

0329 .PACTO DE RETROVENTA POR :\$108.000.000.00

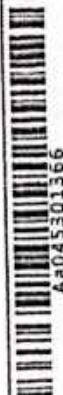
PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACION

OTILIA TORRES OTERO 37.721.842 ✓

JEISSON OMAR YAÑEZ FORONDA 13.570.586 ✓

En la República de Colombia, Departamento de Santander Municipio de Barrancabermeja a los VEINTIOCHO (28) días del mes de SEPTIEMBRE del dos mil diecisiete (2.017) compareció al despacho de la Notaria Primera del Circulo de Barrancabermeja, de la cual es notario encargado la señora **DANIT MENDOZA DIAZ**, la señora **OTILIA TORRES OTERO**, Mujer mayor de edad civilmente capaz, vecina de Barrancabermeja, quien se identifico con la cédula de ciudadanía número 37.721.842 expedida en Bucaramanga, de estado casada con sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y manifestó:

PRIMERO --.- Que por medio de este instrumento público transfiere en titulo de venta a favor de **JEISSON OMAR YAÑEZ FORONDA** . Varón mayor de edad, civilmente capaz, de esta vecindad, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.570.586 expedida en Barrancabermeja, de estado civil soltero sin unión marital de hecho con persona alguna , el derecho de propiedad o dominio y posesión que tiene sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno urbano, junto con la casa de habitación sobre el construida con todas sus dependencias y



Aa045301366

Expedi 3 copias
29 Sept 2017

NOTARIO PRIMERO (E) DEL
CIRCULO DE BARRANCABERMEJA
Calle 50 No. 86-59 Tel. 444-1111

10551215M5KAS988M

04/04/2017

REVISADO

[Firma]

anexidades, ubicado sobre la carrera octava (8ª) distinguido en su puerta de entrada con el numero cuarenta y siete ciento veinticinco ciento veintisiete (47-125/127) de Barrancabermeja, que tiene una extensión superficial aproximada de doscientos noventa y un metros cuadrados (291.00mts2) comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR EL NORTE,**

En extensión de cincuenta y un metros cincuenta centímetros (51.50mts) aproximadamente con propiedad de Francisco Gómez Bayona;

POR EL SUR, En extensión de cuarenta y siete metros sesenta centímetros (47.60mts) aproximadamente con propiedad hoy de Francisco Gómez Bayona; ✓

POR EL ORIENTE, en extensión de cuatro metros noventa centímetros (4.90mts) aproximadamente con la carrera octava (8ª) actual de la ciudad; ✓

POR EL OCCIDENTE, En extensión de ocho metros (8.00mts) aproximadamente con propiedad hoy de Angela Villarreal Pinilla..... ✓

Folio de matricula 303-61857 ✓

Ficha Catastral.- 01-01-0036-0022-000..... ✓

PARÁGRAFO: No obstante la cabida y linderos acabados de citar la venta se efectúa como cuerpo cierto.....

SEGUNDO: que el precio del inmueble objeto a la venta es por la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que la vendedora declara haber recibido de manos del comprador en dinero efectivo y a satisfacción.....

TERCERO: Que el inmueble que vende lo adquirió la vendedora por compra que del mismo hiciera a **ISNARDO LOPEZ ARDILA** según consta en la escritura pública numero Dos mil doscientos noventa y ocho (2.298) de fecha treinta (30) de agosto del dos mil dieciséis (2.016) otorgada en la Notaria Segunda de



Barrancabermeja, registrada en la oficina de registro de instrumento públicos de Barrancabermeja, al folio de matrícula numero 303-61857 .x.....

CUARTO: Que el inmueble que vende se halla libre de todo gravamen vigente como pleitos pendientes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, censo, anticresis, hipoteca, embargo, registro por demanda civil, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y en general de toda clase de gravamen o limitaciones que pudieran afectar su dominio.....

PARÁGRAFO: El comprador manifiesta que ha verificado la situación legal del inmueble que adquiere por haberlo constatado en el certificado de libertad y tradición.....

QUINTO: Que la vendedora ejerce en la actualidad el dominio o propiedad y la posesión material del inmueble que vende la que desde esta misma fecha entrega al comprador con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas

SEXTO: Que en los términos previstos por la ley, se obliga con el comprador al saneamiento de lo vendido lo mismo que a responder de cualquier gravamen o acción real que contra lo que vende pudiere aparecer

SÉPTIMO: Que el inmueble que vende se encuentre a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha, en consecuencia los que ocasionen a partir de esta fecha correrán por cuenta exclusiva del comprador



Aa045301367

807161118423501

04/04/2017

REVISADO

[Firma]

OCTAVO : PACTO DE RETROVENTA: Las partes acuerdan que la vendedora se reserva la facultad de recobrar el inmueble que transfiere por la presente convención ejecutando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación, se señalan.....

NOVENO : PLAZO: La facultad que se reserva la vendedora, podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo Doce (12) meses contados a partir de la fecha del otorgamiento de la presente escritura pública correspondiente.....

PARÁGRAFO: Las partes acuerdan que no obstante lo anterior, podrán de común acuerdo hacer uso del pacto de retroventa en cualquier fecha, dentro del plazo máximo establecido.....

DECIMO : PRECIO DE RETROVENTA: Los contratantes fijan como precio para la retroventa del inmueble es por la suma de **CIENTO OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$108.800.000.00) MONEDA CORRIENTE**, cantidad que deberá pagar el vendedora al comprador en el momento mismo de la entrega material de inmueble

DECIMO PRIMERO: PREAVISO: La vendedora está en la obligación de dar aviso al comprador, por lo menos con dos (2) meses de anterioridad a la fecha en que se ha decidido ejercer el derecho que la retroventa le confiere.....

DECIMO SEGUNDO: TRANSMISIÓN DEL BIEN: El comprador se obliga a no enajenar el inmueble, salvo que El vendedor lo admita de manera expresa y escrita y se inserte en el texto del respectivo documento público de enajenación la situación de estar afectado por el pacto de retroventa que ahora se celebra



PARAGRAFO PRIMERO:- Esta restricción de no enajenar el inmueble se entiende levantada automáticamente una vez vencido el plazo pactado para la retroventa.....

PARÁGRAFO SEGUNDO:- La constitución de gravamen hipotecario queda prohibida y de efectuarse quedara resuelta una vez se dé cumplimiento al pacto de retroventa

Presente en este acto el señor **JEISSON OMAR YAÑEZ FORONDA** de las condiciones civiles dichas anteriormente manifestó: Que acepta en todos y cada uno de sus términos la presente escritura y el contrato de compraventa que ella contiene a su favor, por estar de acuerdo en todas sus partes y que tiene recibido el inmueble que compra a entera satisfacción. Así mismo declara que acepta el contrato de pacto de retroventa contenido en el presente instrumento publico

PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 6o. INCISO 1o. DEL DECRETO LEY 258/96, EL SUSCRITO NOTARIO INDAGO A LA PROPIETARIA VENDEDORA, DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA ESCRITURA ACERCA DE SI TIENEN SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, A LO CUAL DIJO QUE ES CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, Y QUE BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO MANIFIESTAN QUE EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR

IGUALMENTE INDAGO AL COMPRADOR SOBRE SU ESTADO CIVIL Y SI TIENE OTRO INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR Y SI EL INMUEBLE QUE COMPRA QUEDA O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR Y BAJO GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFESTO QUE SU ESTADO CIVIL ES EL DE SOLTERO SIN UNION MARIAL DE HECHO CON PERSONA ALGUNA Y QUE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR



Aa045301368

105638304/04/2017

REVISADO

REVISADO

Escritura No. 105638304



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



9766

En la ciudad de Barrancabermeja, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintinueve (29) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Barrancabermeja, compareció:

JEISSON OMAR YAÑEZ FORONDA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0013570586.

----- Firma autógrafa -----



29yyva8t8fj5
29/09/2017 - 08:52:53:771



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de COMPRAVENTA, con número de referencia No 1446 del día 29 de septiembre de 2017.



DANIT MENDOZA DIAZ

Notario primero (1) del Círculo de Barrancabermeja - Encargado

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 29yyva8t8fj5*