



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		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		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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.,

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 **YAÑEZ 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 \$341,063,052.00 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y un millones sesenta y tres mil cincuenta y dos).

Atentamente,

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	291	M2	\$743,172.00	63.41%	\$216,263,052.00
Area Construida	CASA	104	M2	\$1,200,000.00	36.59%	\$124,800,000.00
TOTALES					100%	\$341,063,052.00

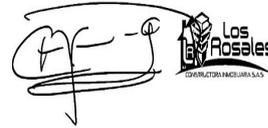
Valor en letras

Trescientos cuarenta y un millones sesenta y tres mil cincuenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



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	1,172,038	3,279,452	Valor del avalúo en UVR	1,025,372.38
Proporcional	0	341,063,052	Valor asegurable	341,063,052
% valor proporcional	63.41	36.59	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación.			
Observación				

GENERAL

Código	CO_PRG_2023_10 90060	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					
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	1
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	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
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.																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>291</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>104</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	291	AREA CONSTRUIDA	M2	104	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>76.893.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	202	AREA CONSTRUIDA	M2	104	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	76.893.000
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																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>291</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>104</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	291	AREA PISO 1	M2	104	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA DE TERRENO</td> <td>M2</td> <td>291</td> </tr> <tr> <td>AREA PISO 1</td> <td>M2</td> <td>104</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	291	AREA PISO 1	M2	104			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	291																								
AREA PISO 1	M2	104																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	291																								
AREA PISO 1	M2	104																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ÁREAS POR NORMA</th> <th style="width: 10%;">UND</th> <th style="width: 60%;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indice ocupación</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Indice construcción</td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS POR NORMA	UND	VALOR	Indice ocupación		0	Indice construcción		0															
ÁREAS POR NORMA	UND	VALOR																								
Indice ocupación		0																								
Indice construcción		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. 033 del 01 de marzo de 2022
Area Del Lote	291
Forma Del Lote	Rectangular
Topografía	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	N/A
Clasificación Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Comercial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Dotacional
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Renovación Urbana por Reactivación I
Índice De Ocupación	0,80
Índice De Construcción	3
Antejardín	3,00 m
Aislamiento Posterior	4,00 m
Aislamiento Lateral	4,00 m
Altura Permitida	Libre
Densidad	Moderada
Amenaza Riesgo Inundación	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Protección	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no tiene garaje.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografía	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	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología 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

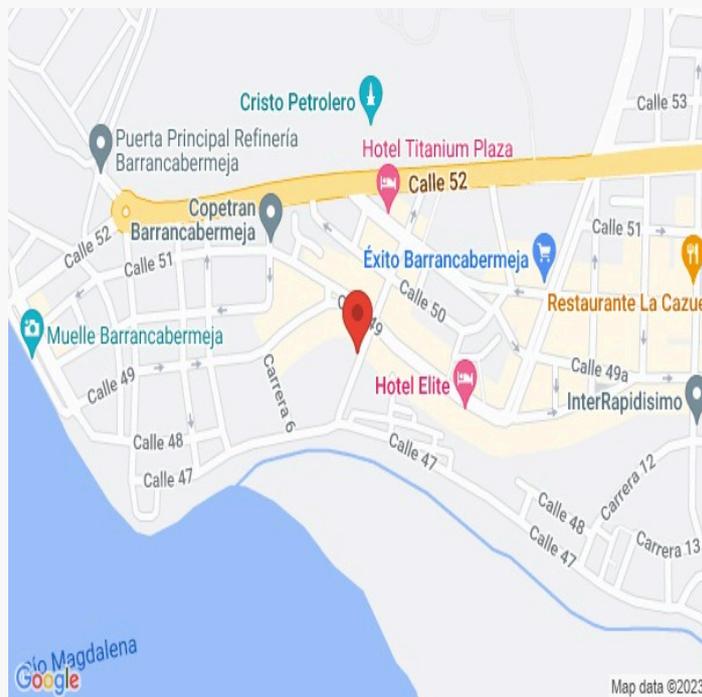
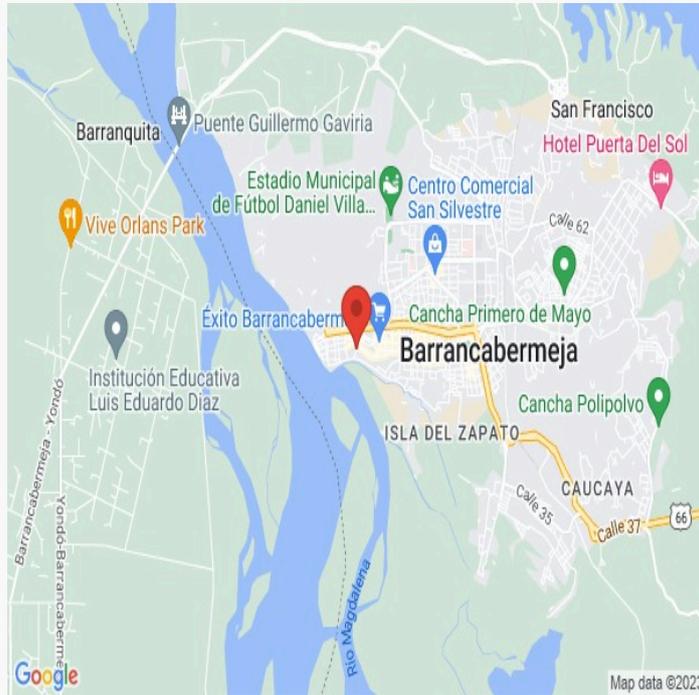
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: , Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 1, Closet: 1, Zona ropas: 1, Local: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>local comercial de 4,9 de frente por 9 metros de fondo</p>				

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRANCABER MEJA	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3243289750	135	90	\$1,200,000	\$108,000,000
2	BARRANCABER MEJA	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3153852471	150	130	\$1,200,000	\$156,000,000
3	BARRANCABER MEJA	\$361,000,000	0.95	\$342,950,000	3186908714	200	180	\$1,100,000	\$198,000,000
4	BARRANCABER MEJA	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3146266998	160	120	\$1,200,000	\$144,000,000
Del inmueble						291	104		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$101,000,000	\$748,148	1.0	1.0	1.00	\$748,148
2	\$119,500,000	\$796,667	1.0	1.0	1.00	\$796,667
3	\$144,950,000	\$724,750	1.0	1.0	1.00	\$724,750
4	\$112,500,000	\$703,125	1.0	1.0	1.00	\$703,125
					PROMEDIO	\$743,172.45
					DESV. STANDAR	\$40,123.04
					COEF. VARIACION	5.40%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$743,172.00	AREA	291	TOTAL	\$216,263,052.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	104	TOTAL	\$124,800,000.00
VALOR TOTAL		\$341,063,052.00				

Observaciones:

Enlaces:

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 --- **Etapas:** 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



<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) 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 evaluador 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



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



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

Coopenessa Nit 800054946-6 Orden Servicio
 Fecha Caja: 2023-03-17 7:00:00:00 a.m.
 Fecha Actual: 2023-03-16 5:48:26 p. m.
 No. OS: 51443297
 AGENCIA 214 Aliado Comercio C11 49
 CAJA 1 Comercio 49
 MUNICIPIO BARRANCA

Descripción	Referencia	Valor
ESSA	43123934	592.882
	V/R TOTAL	592.882
	V/R MENS	0
	EFFECTIVO	600.000
	VOUCHER	0
	CHEQUES	0
	VUELTOS	7.118
	CUPONES	1

Este pago no genera cobro adicional

No. Cheque Bco Valor

Protección de Datos
 Autorizo el tratamiento de datos personales de acuerdo a la política de Coopenessa publicada en www.coopenessa.com

CONSERVE ESTE RECIBO, ES EL UNICO SOPORTE VALIDO PARA ATENDER CUALQUIER RECLAMACION. LINEA DE SERVICIO AL CLIENTE BUCARAMANGA 6701090 BARRANCABERMEJA 6225923

Transmisión (TN) que son opcionales y a los que los Operadores de red y Transmisores se acogen voluntariamente en cumplimiento a las resoluciones CREG 101 027 y CREG 101 031



Número de cuenta:
431239

Con este número puedes hacer trámites y pagos



Cliente: **LOPEZ ARDILA ISNARDO**
 Documento N°: **13642152**
 CRA 8 47 125 SECTOR COMERCIAL
 Barrancabermeja, Santander
 Ruta: 201 02-08-317-6015
 Entidad:
 Tel: 6112077

Liquidación Bienes, Servicios, Conexos y Otros

Concepto	Valor Mes	Saldo
Consumo Activa	\$ 163,850	0
Contribucion Activa	\$ 32,770	0
Cuota Consumo	\$ 110,766	0
Intereses Contribucion	\$ 56	0
Aporte Volun Dec517 MME	\$ 8,000	0
Intereses Mes	\$ 280	0
Interes Financiacion	\$ 12,902	0
Mora Financiacion	\$ 116	0

196.620
 35.000 Aseo
 16.385
 248.005

TOTAL SERVICIO \$ **328.740**

tivo de conformidad al Art.130 ley 142/94

untario



\$754,571

Usa este código si quieres pagar el aporte voluntario sugerido.

ilico



\$584,882

Este es el valor que pagas sin impuesto de alumbrado público.

untario



\$746,571

Este es el valor que pagas por servicio de energía, impuesto de alumbrado público, otros conceptos.



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	Código control: 006502	AREA	
Número Predial Nacional: 01 01 00 00 0036 0022 0 00 00 0000	Localización: URBANOS	Terreno	Construida
Propietario: YANEZ FORONDA JEISSON OMAR	Dest. Econó: Comercial	0 Ha. 202 Mts2	104 m ²
Cédula o Nit: 000013570586	Clasificación: Predio Normal	A CANCELAR DESDE - HASTA	
Dirección Predio: K 8 47 125 127 SEC COMERCIAL	Tarifa:	2018 1 - 2023 2	
Dirección Cobro: K 8 47 125 127 SEC COMERCIAL	Avaluo Catastral: 76,893,000		
	Sector: SECTOR URBANO		

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	\$ 730,500	\$ 700,300	\$ 679,900	\$ 660,100	\$ 640,900	\$ 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 CIEN (+)	\$ 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)	
Dcto 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	Código control: 006502	A CANCELAR DESDE - HASTA
Número Predial Nacional: 01 01 00 00 0036 0022 0 00 00 0000	Localización: URBANOS	
Propietario: YANEZ FORONDA JEISSON OMAR	Clasificación: Predio Normal	
Cédula o Nit: 000013570586	Tarifa:	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	\$6,219,500
05-ABR-2023	\$4,670,800	\$2,712,186	\$1,171,192	\$7,706	\$6,219,500
06-ABR-2023	\$4,670,800	\$2,712,186	\$1,171,192	\$7,706	\$6,219,500

SU AHORRO: \$1,171,192

010100360022000

- TESORERIA -



MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA

NIT: 00890201900-6

PALACIO MUNICIPAL CRA 5 A 50 43

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



Powered by CS CamScanner

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **13.570.586**

YAÑEZ FORONDA

APELLIDOS

JEISSON OMAR

NOMBRES



FIRMA



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **01-JUL-1985**

BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.69

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

15-JUL-2003 BARRANCABERMEJA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-2701900-01058331-M-0013570586-20190125

0064348604A 2

50917003



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 DIRECCIÓN.- 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

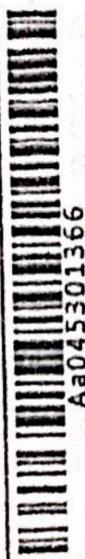
PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACION

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
2a sept 2017

NOTARIO PRIMERO (E) DEL
CIRCULO DE BARRANCABERMEJA
Calle 50 No. 66-59 TEL. 4541111

105S1a1E1W9KAS988M

04/04/2017

REVISADO

Handwritten signature

anexidades, ubicado sobre la carrera octava (8ª) distinguido en su puerta de entrada con el número cuarenta y siete ciento veinticinco (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 matrícula 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 número 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 matricula 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

10582M8aIIMSIA98

04/04/2017

REVISADO

Handwritten signature and stamp

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

1058389MSaIMM9KA

04/2017

REVISADO

Handwritten signature and stamp

.....
SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES LA OBLIGACIÓN QUE TIENE LEER EL TOTAL DE SU TEXTO, A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE LES PARECIERE LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO; EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LAS OTORGANTES Y DEL NOTARIO EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS (ARTÍCULO 35 DE LA LEY 960/70). A SU VEZ LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU NOMBRE COMPLETO, ESTADO CIVIL, EL NÚMERO DE SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD, IGUALMENTE EL NÚMERO DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y QUE EN CONSECUENCIA ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS, CONOCEN LA LEY Y SABE QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.....

.....
SE ADVIERTE A LOS COMPARECIENTES QUE CON LA NO FIRMA DE ALGÚN O ALGUNOS DE LOS OTORGANTES, TRANSCURRIDOS DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE INSTRUMENTO; EL NOTARIO NO LO AUTORIZARA DEJANDO UNA CONSTANCIA EN LA RESPECTIVA ESCRITURA, LO CUAL LES



OCASIONARÁ EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA Y EL PAGO DE LOS DERECHOS NOTARIALES.....

NO SE INSERTA PAZ Y SALVO NACIONAL SEGUN DECRETO 2503 DE DICIEMBRE VEINTINUEVE (29) DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (1987).....

PAZ Y SALVO NO. 2016005920 EXPEDIDO POR TESORERIA MUNICIPAL DE BASRRANCABERMEJA EL DOCE (12) DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE (2.017) A : LOPEZ ARDILA ISNARDO.....C.C.13.642.152 PREDIO 01 01 0036 0022 000 DIRECCION K 8 47 125/127 SEC. COMERCIAL AVALUO 63.587.000.00 VALIDO HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE (2.017)

SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO DE VALORIZACION

LEÍDO EL PRESENTE PÚBLICO INSTRUMENTO A LOS OTORGANTES Y SE LES HIZO ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA SU REGISTRO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE UN (01) MES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO PUBLICO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.-

DCHOS.RESOLUCION 0451/17\$ 258.350.00 ✓

IVA 19% \$67.479.00 ✓

LEY 55/85\$800.000.00 ✓

SELLO DE PAPEL Aa 045301366/1367/1368/1369/1375

FONDO \$8.300.00 ✓

SUPER \$8.300.00 ✓



Aa045301369

10584AK89M8a1YMS

04/2017

REVISADO

Handwritten signature

LA VENDEDORA

[Handwritten signature]

OTILIA TORRES OTERO



HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

CC. 37721842 B/MANEA

DIRECCION KLA 8VA #47-125

TELÉFONO: 3123492153

EL COMPRADOR,

+

[Handwritten signature]

JEISSON OMAR YAÑEZ FORONDA



HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO

C.C. 13570586 B/BTA.

DIRECCION CALLE 7A #24-95.

TELEFONO 3105651196

EL NOTARIO PRIMERO ENCARGADO



REVISADO TESTA

DANIT MENDOZA DIAZ

RESOLUCION 10229 DE SEPTIEMBRE 21 DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Elab. Rosalba

Vo.Bo.

[Handwritten signature]



Aa045301375

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



9705

En la ciudad de Barrancabermeja, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintiocho (28) de septiembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Barrancabermeja, compareció:

OTILIA TORRES OTERO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0037721842.

[Handwritten signature]

----- Firma autógrafa -----



84fq6ecai8d5
28/09/2017 - 15:27:57:786



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 28 de septiembre de 2017.

[Handwritten signature]



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: 84fq6ecai8d5*



Aa045301375

105859MAK83M9a19

04/04/2017

REVISADO

[Handwritten signature]
C.O. [illegible]



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