



QR validez del avalúo



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

AVALUO: CO_PRG_2023_1845901

Fecha del avalúo		Fecha de visita	21/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	VILLA ALMA // LT DE TERRENO		
Barrio	ZONA RURAL - VALLEDUPAR		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	CASTRO DAZA JUAN MANUEL		

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.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: VALLE ESMERALDA 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 **CASTRO DAZA JUAN MANUEL** ubicado en la VILLA ALMA // LT DE TERRENO ZONA RURAL - VALLEDUPAR, de la ciudad de Valledupar.

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 \$700,893,720.00 pesos m/cte (Setecientos millones ochocientos noventa y tres mil setecientos veinte).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	VILLA ALMA ZONA AGROPECUARIA	35.9122	Ha	\$18,000,000.00	92.23%	\$646,419,600.00
Area de Terreno	VILLA ALMA ZONA DE RESVA (30 %)	10.0878	Ha	\$5,400,000.00	7.77%	\$54,474,120.00
TOTALES					100%	\$700,893,720.00

Valor en letras
Setecientos millones ochocientos noventa y tres mil setecientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
RAA Nro: AVAL-1065617365
C.C: 1065617365

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	700,893,720.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_1845901	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	VALLE ESMERALDA SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	900560107	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	CASTRO DAZA JUAN MANUEL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12722161	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	VILLA ALMA // LT DE TERRENO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	ZONA RURAL - VALLEDUPAR	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a los predios relacionados en la nomenclatura del presente documento, los cuales cuentan con características propias del de la zona rural donde se ubican. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales, de igual manera no se contemplan construcciones en estos. 4. Los dos predios hacen parte de una unidad de negocio que contempla varios folios inmobiliarios mas, la posesión principal y corrales estan en un predio colindandte a estos; de igual manera se cuenta con disponibilidad de luz electrica y agua que proviene de un pozo subterraneo fabricado por el propietario. 5, Para llegar a estos predios tomamos como referencia la carrera 4ta con calle 33ª de la ciudad de Valledupar, desde este punto tomamos camino veredal hasta encontramos con la orilla del rio guatapuri, cruzamos este y recorreremos aproximadamente 500 metros y llegamos al porton de la unidad de negocio que componen nuestros dos predios objerto de avalúo; en epoca de invierno y crecientes del rio, la forma de llegar a los predios es Via Guacoeche, tomando como referencia el Caserio del Javo, a mano derecha, por una enramada de servidumbre no oficial llegamnos a los linderos de la unidad economica antes descrita. 6. La principal actividad economica es la ganaderia, con 300 vacas para tenencia y cria, anexo a 10 has de maiz hibrido con el mismo numero de hectareas con sistema de iego por aspersión. 7. A criterio del perito solo se debe valorar el predio denominado Villa Alma, dado que el predio denominado LT DE TERRENO, esta enb una zona inundable por lo cual no se hace aprovechable o se sugiere como garantia ante la entidad bancaria.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Finca	Otro	N/A	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><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>VILLA ALMA</td><td>HAS</td><td>46</td></tr><tr><td>LT DE TERRENO</td><td>HAS</td><td>18.26</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	VILLA ALMA	HAS	46	LT DE TERRENO	HAS	18.26	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>VILLA ALMA</td><td>HAS</td><td>26</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>9912000</td></tr><tr><td>LT DE TERRENO</td><td>HAS</td><td>18.26</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>6961</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	VILLA ALMA	HAS	26	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9912000	LT DE TERRENO	HAS	18.26	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6961
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
VILLA ALMA	HAS	46																											
LT DE TERRENO	HAS	18.26																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
VILLA ALMA	HAS	26																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9912000																											
LT DE TERRENO	HAS	18.26																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6961																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>VILLA ALMA</td><td>HAS</td><td>0</td></tr><tr><td>LT DE TERRENO</td><td>HAS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	VILLA ALMA	HAS	0	LT DE TERRENO	HAS	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>VILLA ALMA</td><td>HAS</td><td>46</td></tr><tr><td>LT DE TERRENO</td><td>HAS</td><td>18.26</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	VILLA ALMA	HAS	46	LT DE TERRENO	HAS	18.26						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
VILLA ALMA	HAS	0																											
LT DE TERRENO	HAS	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
VILLA ALMA	HAS	46																											
LT DE TERRENO	HAS	18.26																											
Forma Geometrica	IREGULAR	Frente	N/A																										
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A																										
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	011 del 2015
Area Del Lote	64,26 HAS
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	AGROPECUARIO / CONSERVACIÓN
Uso Compatible Norma	GANADERIA / CONSERVACIÓN
Uso Condicionado Norma	PARCELACIONES CAMPESTRES
Uso Prohibido Norma	MINERIA
Tratamiento	NO ESPECIFICA
Indice DeOcupacion	0.35
Indice DeContruccion	NO ESPECIFICA
Antejardin	NO ESPECIFICA
AislamientoPosterior	NO ESPECIFICA
Aislamiento Lateral	NO ESPECIFICA
Altura Permitida	NO ESPECIFICA
Densidad	NO APLICA
Amenaza Riesgo Inundacion	SI
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	SI
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El predio denominado LT de Terreno, en su totalidad esta en una zona de inundación de riesgo alto, ver cartografia anexa, ya para el predio denominado Villa Alma, según uso de suelo suministrado, cuenta con 78.07 % del lote en Suelo rural de producción – Agrícola y el 21.93% en Suelo rural de protección - Estructura Ecológica Principal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1445	EscrituraDePropiedad	15/08/2018	2	Valledupar
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
190-101072	19/07/2023	20001000100031259000	LOTE RURAL	
Observación	La información aquí consignada es tomada de los documentos aportados, se aclara que la misma no constituye un estudio de títulos formal.			

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	No	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	No hay	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Camino veredal, este sin pavimento, acceso con vehículo con tracción 4*4, hay que pasar un río	
Escolar	No hay	mas de 500			
Comercial	No hay	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Zona rural del municipio de Valledupar, anexo o a pocos metros del cause del Rio Gatapuri, acceso vehicular desde la Cra 4ta y por la vía Guacoche, desde el Javo.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	no disponible		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	otro
Fachada	otro	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	2023	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRA				
Observación	La casa principal de la unidad de negocio, esta en un predio anexo a nuestros predios objeto de avalúo, por ello no valorarnos edificaciones.				

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

Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	La casa principal de la unidad de negocio, esta en un predio anexo a nuestros predios objeto de avalúo, por ello no valoramos edificaciones.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	El predio cuenta con acabados acordes a la unidad de negocio que se tiene en marcha en los mismos, lote rural, uso ganadero.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: VILLA ALMA // LT DE TERRENO | ZONA RURAL - VALLEDUPAR | Valledupar | Cesar

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 10.454898791403188
GEOGRAFICAS : 10° 27' 17.6358''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.20919781038032
GEOGRAFICAS : 73° 12' 33.1128''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	FINCA SAN DIEGO	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3106465149	180000	100	\$500,000	\$50,000,000
2	FINCA CARACOLI	\$200,000,000	0.98	\$196,000,000	3225123775	125000		\$	\$0
3	F. JAGUA DE IBIRICO	\$810,000,000	0.98	\$793,800,000	3108321917	450000		\$	\$0
4	FINCA BADILLO	\$1,800,000,000	0.98	\$1,764,000,000	31669441672	1200000		\$	\$0
Del inmueble						64.26 HAS			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$377,500,000	\$2,097	0.95	0.95	0.90	\$1,893
2	\$196,000,000	\$1,568	1.05	1.10	1.16	\$1,811
3	\$793,800,000	\$1,764	1.0	1.0	1.00	\$1,764
4	\$1,764,000,000	\$1,470	1.10	1.10	1.21	\$1,779
					PROMEDIO	\$1,811.62
					DESV. STANDAR	\$57.54
					COEF. VARIACION	3.18%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$18,000,000.00	AREA	64.26 HAS	TOTAL	\$1,156,680,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,156,680,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1 -https://es-la.facebook.com/marketplace/item/250616560920022/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post 2 -<https://www.facebook.com/marketplace/item/711434213515064/> 3 -<https://www.agrogo.com.co/a/se-vende-finca-45-hectareas-la-jagua-de-ibirico-cesar>

FOTOS 5

Foto Selfie



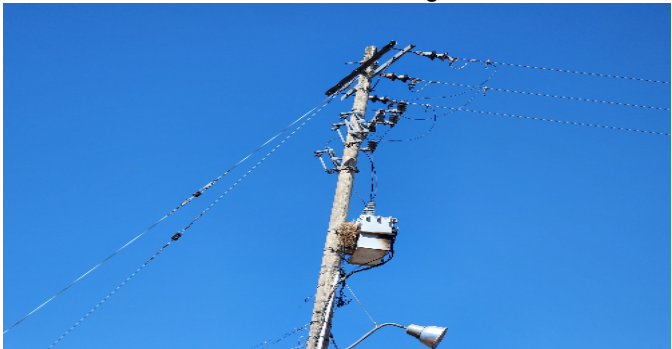
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



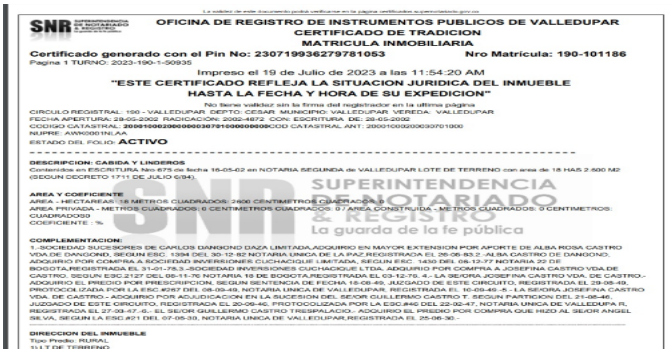
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS 5

vías de acceso



fachada



vista general Lote de Terreno



ganado



paso rio Guatapurí



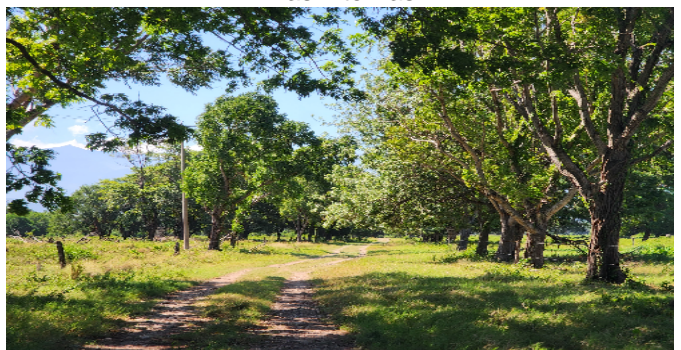
OFERTA



vista general de las propiedades



vías internas



FOTOS 5

ganado



cultivo de maíz



Casa Unidad economica



ruta dentro de los predios



ganado



vista general de las propiedades



suministro agua



pastos



FOTOS 5

pastos



vista general villa



acceso unidad economica



ganado



suministro luz



acceso a predio LT de Terreno



cercas eléctricas



vista general lote de terreno



FOTOS 5

Paso Rio Guatapuri



pastos



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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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_1845901



PIN de Validación: b80b0b0f



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) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065617365, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1065617365.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO 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
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b80b0b0f



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de 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 espaciales 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, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b80b0b0f



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0893, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0637, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	11 Mar 2020

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) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065617365.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO 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: b80b0b0f



PIN DE VALIDACIÓN

b80b0b0f

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 catorce (14) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230719936279781053

Nro Matrícula: 190-101186

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-50935

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:54:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 28-05-2002 RADICACIÓN: 2002-4872 CON: ESCRITURA DE: 28-05-2002

CODIGO CATASTRAL: 200010002000000030701000000000 COD CATASTRAL ANT: 20001000200030701000

NUPRE: AWK0001NLAA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 675 de fecha 16-05-02 en NOTARIA SEGUNDA de VALLEDUPAR LOTE DE TERRENO con area de 18 HAS 2.600 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 18 METROS CUADRADOS: 2600 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-SOCIEDAD SUCESORES DE CARLOS DANGOND DAZA LIMITADA,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE ALBA ROSA CASTRO VDA.DE DANGOND, SEGUN ESC. 1394 DEL 30-12-82 NOTARIA UNICA DE LA PAZ,REGISTRADA EL 26-05-83.2.-ALBA CASTRO DE DANGOND, ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD INVERSIONES CUCHACIQUE LIMITADA, SEGUN ESC. 1430 DEL 06-12-77 NOTARIA 22 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 31-01-78.3.-SOCIEDAD INVERSIONES CUCHACIQUE LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A JOSEFINA CASTRO VDA.DE CASTRO, SEGUN ESC.2127 DEL 08-11-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA,REGISTRADA EL 03-12-76. 4.- LA SE/ORA JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO.- ADQUIRIO EL PREDIO POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 18-08-49, JUZGADO DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 29-08-49, PROTOCOLIZADA POR LA ESC.#267 DEL 08-09-49, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 10-09-49.-5.- LA SE/ORA JOSEFINA CASTRO VDA. DE CASTRO.- ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DEL SE/OR GUILLERMO CASTRO T. SEGUN PARTICION DEL 21-08-46, JUZGADO DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EL 20-09-46, PROTOCOLIZADA POR LA ESC.#46 DEL 22-02-47, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPA R, REGISTRADA EL 27-03-47.-6.- EL SE/OR GUILLERMO CASTRO TRESPALACIO.- ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA QUE HIZO AL SE/OR ANGEL SILVA, SEGUN LA ESC.#21 DEL 07-06-30, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-06-30.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 2358

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-1983 Radicación: 2134

Doc: ESCRITURA 1.394 DEL 30-12-1982 NOT.UNICA DE LA PAZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 105 APOORTE (ESTE Y OTROS).

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

DE: CASTRO VDA.DE DANGOND DAZA ALBA ROSA



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

Certificado generado con el Pin No: 230719936279781053

Nro Matrícula: 190-101186

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-50935

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:54:20 AM

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

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

A: SOCIEDAD SUCESORES DE CARLOS DANGOND DAZA LIMITADA "

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-05-2002 Radicación: 2002-4872

Doc: ESCRITURA 675 DEL 16-05-2002 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SUCESORES DE CARLOS DANGOND DAZA LTDA

NIT# 8923012741

A: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-2004 Radicación: 2004-4614

Doc: ESCRITURA 934 DEL 02-07-2004 NOTARIA 2 DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -ESTE Y OTROS PREDIOS- EL DOC. SE ARCHIVA EN LA MAT.84978

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

DE: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-06-2012 Radicación: 2012-190-6-5653

Doc: ESCRITURA 1327 DEL 25-05-2012 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161

DE: GONZALEZ SANCHEZ MARTHA ABIGAIL

CC# 35467961

A: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-08-2018 Radicación: 2018-190-6-10275

Doc: ESCRITURA 1445 DEL 15-08-2018 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0218 RATIFICACION HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 21-09-2022

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ



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

Certificado generado con el Pin No: 230719333079781052

Nro Matrícula: 190-101072

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-50934

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:54:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 17-04-2002 RADICACIÓN: 2002-3783 CON: ESCRITURA DE: 15-04-2002

CODIGO CATASTRAL: 200010001000000031259000000000 COD CATASTRAL ANT: 20001000100031259000

NUPRE: AWK0001MZMD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2077 de fecha 26-11-99 en NOTARIA SEGUNDA de VALLEDUPAR GLOBO DE TERRENO RURAL con area de 46 HAS (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JOSE MANUEL BAEZ DIAZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ALBERTO JOSE GUTIERREZ ACOSTA, SEGUN ESC.1339 DEL 13-09-91 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-09-91. ALBERTO JOSE GUTIERREZ ACOSTA, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 24-08-78 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CTO. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 10-05-79. CONFIRMADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR, SEGUN SENTENCIA DEL 14-02-79 TRIBUNAL SUPERIO SALA CIVIL LABORAL REGISTRADA EL 10-05-79.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 7330

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-04-2002 Radicación: 2002-3783

Doc: ESCRITURA 2077 DEL 26-11-1999 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$34,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BAEZ DIAZ JOSE MANUEL

CC# 146689

A: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2004 Radicación: 2004-4614

Doc: ESCRITURA 934 DEL 02-07-2004 NOTARIA 2 DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -ESTE Y OTROS PREDIOS- EL DOC. SE ARCHIVA EN LA MAT.84978

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 230719333079781052

Nro Matrícula: 190-101072

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-50934

Impreso el 19 de Julio de 2023 a las 11:54:20 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-50934

FECHA: 19-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

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



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: NOVECIENTOS TREIN

TA Y CUATRO (934). - - - - -

FECHA: JULIO 2 de 2004. - - - - -

NATURALEZA DEL ACTO: - - - - -

CÓDIGO: 0205 HIPOTECA: JUAN MANUEL CASTRO DAZA

A: BANCOLOMBIA S.A. - - - - -

INMUEBLES: LOTE URBANO UBICADO EN LA CALLE 3N No.8-20, FINCA VILLA ALMA Y
PREDIO RURAL, UBICADOS EN VALLEDUPAR - - - - -

MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 190-84978, 190-101072 Y 190-101186.

CUANTIA: \$250.000.000.00 - - - - -

ESCRITURA PUBLICA NUMERO NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO(934). - - - - -

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a
los dos (2) ---- días del mes de Julio ---- de dos mil cuatro (2.004), al
Despacho de la Notaria Segunda de Valledupar, cuyo titular es el Doctor **IVAN OROZCO**
OROZCO, compareció el señor **JUAN MANUEL CASTRO DAZA**, varón, mayor de edad y

vecino de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía No.12.722.161 expedida en Valledupar, de estado civil casado, con sociedad
conyugal de bienes vigente y dijo: **PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA**

SIN LIMITE EN LA CUANTIA: Que constituye en favor de BANCOLOMBIA S.A., sociedad
anónima, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, hipoteca abierta, de
primer grado y sin límite en su cuantía, sobre los siguientes inmuebles: **A)** Lote de terreno
número dos (2), ubicado en la calle 3N No.8-20, antes en la carrera 9 No.3-105, Barrio
Santa Rosa, en la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con un área superficial
de 2.386 M², comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: NORTE: en 56.50
mts lineales con predios donde funciona la Casa Indígena de Valledupar; SUR: en 57.80 mts
lineales, con casa de propiedad de la sociedad Inversiones Hernández Aponte y Cía. S. en C.;
ESTE: en 39.50 mts lineales con predios del señor José Guillermo Castro, antes, hoy de
Martha Abigail González Sánchez; OESTE: en 44.00 mts lineales con carrera 9 en medio.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-84978 de la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Valledupar. **B)** Un predio rural que hace parte de la finca
denominada "VILLA ALMA" ubicada en la Vereda Vacas Gordas, en jurisdicción del Municipio
de Valledupar, Departamento del Cesar, con un área superficial de 46 Has., junto con sus

instalaciones y mejoras, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con predio de propiedad de Juan Manuel Báez Díaz SUR: con propiedad de doctor Rafael Castro Socarras ESTE: con el mismo Rafael Castro Socarras y OESTE: con Río Guatapurí en medio y predio de propiedad de Juan Manuel Castro Daza. **MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-101072** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **C)** Predio rural que hace parte de uno de mayor extensión, ubicado en el sector Los Mayales, en jurisdicción del Municipio de Valledupar, Departamento del Cesar, con un área superficial de 18 Has, mas 2.600 M2, junto con todas sus mejoras, usos y servidumbres, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con predio de Juan Manuel Castro Daza, y Alberto Gutiérrez Acosta; SUR: Con predios de Juan Manuel Castro Daza; ESTE: Río Guatapurí en medio y predio de Juan Manuel Castro Daza; OESTE: Con el mismo Juan Manuel Castro Daza.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-101186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de la cabida y linderos de los inmuebles, se hipotecan como cuerpo cierto. **SEGUNDO:**

TITULO DE ADQUISICION: Que adquirió los referidos inmuebles así: **1)** El descrito en el literal A de la cláusula precedente, por compra hecha a JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO, mediante escritura pública No.252 de febrero 19 de 2004 de la Notaría Segunda de Valledupar, registrada el 23 de febrero del mismo año en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el folio 190-84978. **2)** El descrito en el literal B de la cláusula precedente, por compra a JOSE MANUEL BAEZ DIAZ, mediante Escritura Pública No.2077 de Noviembre 26 de 1.999 de la Notaría Segunda de Valledupar, registrada el 15 de Abril del 2002 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el folio 190-101072. **3)** El descrito en el literal C de la cláusula precedente, por compra hecha a la sociedad SUCESORES DE CARLOS DANGOND DAZA LTDA, mediante Escritura Pública No. 675 de mayo 16 de 2002 de la Notaría Segunda de Valledupar, registrada el 28 de mayo del mismo año en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el folio 190-101186. - **TERCERO: GARANTIA DE LIBERTAD:** Que dichos inmuebles, no han sido enajenados en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentran libres de censo, hipoteca anterior, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de limitaciones y condiciones resolutorias, según se desprende de los certificados expedidos por el señor Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Valledupar, con fecha Mayo 07 y Febrero 23 de 2004, que serán



que trata el Artículo
inmuebles conforme
presente hipoteca re
DAZA, identificado
actualmente y las c
BANCOLOMBIA S.A
cuenta corriente u
pagaderos todos e
extractos de cuenta
los vencimientos d
reconoce como obl
de cuenta que el
demás obligaciones
no en documento s
al registro de esta
acepta cualquier tr
como de esta gara
notificar dicha c
expresamente esta
responsabilidad pe
trata la cláusula p
ellas, y que por lo
prórrogas, renovac
acreedor resuelva
lugar, incluyendo
pagarés, prórrogas
interés y especie c



ampliados hasta la fecha en que se haga el registro de la presente escritura, para ser entregados al Banco. **CUARTO:**

ALCANCE DE LA HIPOTECA: Que en la hipoteca que constituye por el presente instrumento, se comprenden todas las mejoras de los bienes hipotecados, sean presentes o futuras; lo mismo que las pensiones e indemnizaciones de

que trata el Artículo 2446 del Código Civil y los muebles y demás accesorios reputados inmuebles conforme con la ley. **QUINTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Que la

presente hipoteca respaldará todas las sumas que el hipotecante **JUAN MANUEL CASTRO DAZA**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.722.161 expedida en Valledupar, deba actualmente y las que llegare a deber en su propio nombre o con otra u otras personas a

BANCOLOMBIA S.A., por documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige el Banco, de acuerdo con los

extractos de cuenta que presente, o conforme con los documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos, y que, en cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce como obligación líquida y exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que el Banco presente oportunamente; entendiéndose que los préstamos y

demás obligaciones, directas, o indirectas, garantizados con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparados por la hipoteca, aunque sean anteriores al registro de esta escritura. El deudor hipotecante declara además, que desde ahora

acepta cualquier traspaso o cesión que el Banco haga de los instrumentos a su cargo así como de esta garantía, con todas las consecuencias que la Ley señala sin que sea necesario notificar dicha cesión. **SEXTO: OTRAS OBLIGACIONES RESPALDADAS:** Queda

expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria del respectivo deudor, las obligaciones de que trata la cláusula precedente hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de

ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas, sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones nuevas, en el caso de que el Banco acreedor resuelva concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere

lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, pagarés, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la

hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas.

SEPTIMO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: Que la ciudad de Valledupar, o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas, o el lugar donde se encuentre ubicado el bien, son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. **OCTAVO: EXTINCIÓN DEL PLAZO:** El Banco podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo del deudor, y en consecuencia exigir el cumplimiento de las obligaciones, si los inmuebles hipotecados sufrieren desmejora o deprecio a juicio de un perito designado por el Banco, en forma tal que ya no presten suficiente garantía a este último y no ofrecieren una garantía suficiente a satisfacción del Banco o no se hiciere un abono a las obligaciones para que su saldo quedare ampliamente respaldado con esta hipoteca. Igualmente podrá declarar extinguido el plazo en los siguientes eventos: 1. Si el Banco encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si el deudor incumpliere alguna de las obligaciones contraídas mediante este instrumento. 2. Si los bienes del deudor son embargados o perseguidos judicialmente. 3. Muerte, concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria del deudor. 4. Si los inmuebles hipotecados son perseguidos judicialmente por terceros o por el Banco o los inmuebles son enajenados o gravados sin previo consentimiento por escrito del Banco. En caso de expropiación de los bienes hipotecados decretada por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, el Banco podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. El hipotecante por medio del presente instrumento, autoriza a la Entidad Pública adquirente para que, si el Banco opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. El Banco podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. **NOVENO: ACELERACION DEL PLAZO:** Que en caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la cláusula anterior, el plazo de todas las obligaciones del hipotecante **JUAN MANUEL CASTRO DAZA**, identificado con cédula de ciudadanía No.12.722.161 expedida en Valledupar, a favor de BANCOLOMBIA S.A., a que se refiere la cláusula quinta, se extingue y, en consecuencia, el Banco puede exigir inmediatamente el pago. **DECIMO: POLIZA DE SEGURO:** Que se obliga a mantener asegurados contra el riesgo de incendio y terremoto, las construcciones e instalaciones de los inmuebles hipotecados y a endosar las pólizas respectivas al Banco, o a designarlo como



hipoteca, autorizar
cargar dichos valor
sucursales del Bar
Banco las cantidad
hubieren causado
constancia que es
pólizas sin que
hipotecante auto
descritos en la
corriente o cual
DECIMO SEGU
cancelación, será
de pérdida o d
compareciente r
legal del Banco,
escritura con i
BRÍÑEZ, may
ciudadanía No.
REPRESENTA
acredita con e
protocolización
hipoteca consti
a BANCOLOMB
compareciente
constituyen no
Los comparec
asignan al a



beneficiario, a fin de que su valor, en caso de siniestro, subrogue a dichos inmuebles en la hipoteca constituida.

DECIMO PRIMERO: AUTORIZACION: El Banco queda autorizado para tomar o renovar las pólizas mencionadas en caso de que el deudor no lo hiciere y el valor de las primas hará parte de las obligaciones garantizadas con esta

hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el deudor al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente o de ahorros que tuviere en cualquiera de las sucursales del Banco. Si no hubiere saldo disponible en ellas, se obliga a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación del deudor asegurar los inmuebles y mantener vigentes las pólizas sin que pueda responsabilizarse al Banco porque esto no se cumpliera. El hipotecante autoriza al Banco para actualizar el avalúo realizado sobre los inmuebles descritos en la cláusula primera, y para cargar el valor correspondiente, a la cuenta corriente o cualquier otro depósito que aparezca registrado a nombre del hipotecante.

DECIMO SEGUNDO: GASTOS: Que los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta del otorgante. **DECIMO TERCERO: PODER:** Que en caso

de pérdida o destrucción de la primera copia con mérito para exigir la obligación, el compareciente mediante este mismo instrumento confiere poder especial al representante legal del Banco, para solicitar al señor Notario, se sirva expedir una copia sustitutiva de esta escritura con igual mérito. ----- Presente la Doctora **ISABEL CRISTINA GOMEZ BRÍÑEZ**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No.52.058.358 expedida en Bogotá D.C., dijo: Que en su carácter de

REPRESENTANTE LEGAL de **BANCOLOMBIA S.A.**, cuya existencia y representación se acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio, que presenta para su protocolización, acepta para el Banco la presente escritura el contrato en ella contenido y la hipoteca constituida. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A. al otorgamiento de créditos a favor del hipotecante. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. Los comparecientes manifiestan que para los solos efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS

(\\$250.000.000.00) moneda legal, ya que la garantía es sin límite en su cuantía. Con la presente se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por el Banco. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 0030688. El suscrito Tesorero Municipal certifica que: CASTRO CASTRO JOSE GUILLERMO se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Municipal por concepto de impuesto predial unificado y Fonval por el predio identificado con la ficha catastral número 010104780010000 ubicado en C 3A 8-20 avalúo año actual \$ 11.737.000.00 de fecha 18-02-2004. quien canceló con el recibo de pago número ***** Paz y salvo válido hasta diciembre 31 de 2004. Fdo. Ilegible. El Tesorero Municipal. NOTA EL ORIGINAL DEL PRESENTE PAZ Y SALVO REPOSA EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 252 DEL 2004 DE ESTA NOTARIA. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 0032882 ---- El suscrito Tesorero Municipal certifica que: CASTRO DAZA JUAN MANUEL se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Municipal por concepto de impuesto predial unificado y Fonval por el predio identificado con la ficha catastral número 000100031259000 ubicado en VILLA ALMA avalúo año actual \$ 47.997.000.00 de fecha 29-06-2004. quien canceló con el recibo de pago número ***** Paz y salvo válido hasta diciembre 31 de 2004. Fdo. Ilegible. El Tesorero Municipal. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 0032815--- El suscrito Tesorero Municipal certifica que: CASTRO DAZA JUAN MANUEL se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Municipal por concepto de impuesto predial unificado y Fonval por el predio identificado con la ficha catastral número 000200030701000 ubicado en LA GRAN HERENCIA avalúo año actual \$19.053.000.00 de fecha 29-06-2004. quien canceló con el recibo de pago número ***** Paz y salvo válido hasta diciembre 31 de 2004. Fdo. Ilegible. El Tesorero Municipal. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA LA PROTOCOLIZACION: A.) Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los comparecientes. B.) Certificado expedido por la Cámara de comercio de Valledupar, de la Representación legal del BANCOLOMBIA S.A. c.) Carta de cupo de crédito otorgado al hipotecante. En consecuencia, yo el suscrito notario los declaro protocolizados bajo el número que le corresponde a esta escritura para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que de esa escritura se expidan y para todos los efectos legales.

LEIDO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos dentro del término legal, ----- siendo aprobado en su totalidad y firmado conmigo el

MUNI

TESOR

CEI

N

EL SUSCRITO TESO

CEF

Tesorero : CASTRO

Identificación : 127221

Tipo de Impuesto : 01 Pr

Código de Impuesto

Número 00000000000000000000 CASTRO DAZA JU.

Fecha de Expedición : 29-06-04

Fecha de Vigencia : 31-12-04

Destinación : 01 Efi

ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR C

HASTA LA F

Detalle :

En constancia de lo anterior se firma en

Castro
T.

CE

Tesorero : CAS

Identificación : 1272

Tipo de Impuesto : 01

Código de Impuesto

Número 00000000000000000000 CASTRO DAZA

Fecha de Expedición : 06-04

Fecha de Vigencia : 31-12-04

Destinación : 01

ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR C

HASTA

Detalle :

En constancia de lo anterior se firm

Castro
T.



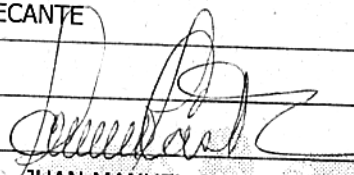
notario que lo autorizo y doy fé. Esta escritura se extendió
 en los sellos AA 16072151, AA 16072152, AA
 16072153 y AA 16072154. - - - - -

Derechos \$ 685.692.00--- Más \$ 2.785 para la
 Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, \$ 2.785 para el Fondo Nacional del

Notariado, cobrados según - - - - -

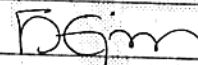
Resolución 1450 de 2004. IVA \$ 114.453.00 Los otorgantes manifiestan que firman con
 su firma actualizada.

EL COMPRECIENTE HIPOTECANTE


 JUAN MANUEL CASTRO DAZA

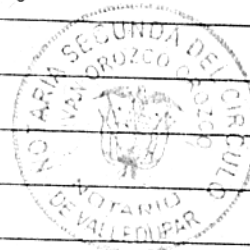
C.C. 12.722.161 V/pm

LA REPRESENTANTE LEGAL DE BANCOLOMBIA S.A.


 ISABEL CRISTINA GÓMEZ BRÍÑEZ

EL NOTARIO SEGUNDO


 DR. IVAN OROZCO OROZCO





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

Certificado generado con el Pin No: 230608470477863480

Nro Matrícula: 190-84978

Página 1 TURNO: 2023-190-1-41415

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 10:22:15 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 18-12-1997 RADICACIÓN: 97-13174 CON: ESCRITURA DE: 10-12-1997

CODIGO CATASTRAL: 20001010100000383000500000000000 COD CATASTRAL ANT: 010104780010000

NUPRE: AWK0011ATKA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3994 de fecha 24-11-97 en NOTARIA PRIMERA de VALLEDUPAR LOTE NUMERO DOS (2) con area de 2.386 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 2386 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO,ENGLOBO POR ESCRITURA 2857 DEL 02-08-94.NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 26-09-94.ACLARADA POR ESCRITURA N.3399 DEL 26-09-94.NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 26-09-94.2.-JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SANTA ROSALIA LTDA.SEGUN ESCRITURA 2857 DEL 02-08-94.NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 26-09-94.ACLARADA POR ESCRITURA 3399.NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 26-09-94.3.-CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SANTA ROSALIA LTDA. ADQUIRIO POR APOORTE DE JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO,SEGUN ESCRITURA 3819 DEL 24-07-75.NOT.PRIMERA DE BOGOTA,REGISTRADA EL 18-08-75.4.-JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO.ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 12-06-63.JUZGADO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-05-64.5.-JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO.ADQUIRIO OTRA PARTE POR COMPRA A SEBASTIAN MARTINEZ MAESTRE,SEGUN ESCRITURA 254 DEL 26-05-59.NOT.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 06-08-60.6.-SEBASTIAN MARTINEZ MAESTRE.ADQUIRIO POR COMPRA A PEDRO GAMEZ,POR ESCRITURA 18 DEL 31-01-44.NOT.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 19-06-54.7.-PEDRO GAMEZ,ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA CONCEPCION P.DE ABUTE,SEGUN ESCRITURA 23 DEL 13-06-27.NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-06-27.8.-CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SANTA ROSALIA.ADQUIRIO OTRA PARTE POR APOORTE DE JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO.SEGUN ESCRITURA 3819 DEL 24-07-75.NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR.REGISTRADA EL 18-08-75.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 9 3-105 LOTE 2 URBANIZACION SANTA ROSALIA

2) KR 9 # 3 - 105

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 66307

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-06-1994 Radicación: 4367

Doc: OFICIO 420 DEL 25-05-1994 JUZ.1.CIVIL DEL CTO. DE V/DUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA



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

Certificado generado con el Pin No: 230608470477863480

Nro Matrícula: 190-84978

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-41415

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 10:22:15 AM

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

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

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

DE: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161

A: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SANTA ROSALIA LTDA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-1997 Radicación: 1997-13174

Doc: ESCRITURA 3994 DEL 24-11-1997 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 914 DESENGLOBE

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

DE: CASTRO CASTRO JOSE GUILLERMO

CC# 1778785 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-02-2004 Radicación: 2004-1376

Doc: ESCRITURA 252 DEL 19-02-2004 NOTARIA 2 DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTRO CASTRO JOSE GUILLERMO

CC# 1778785

A: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-04-2004 Radicación: 2004-2905

Doc: OFICIO 0227 DEL 21-04-2004 JUZGADO 1 CIVIL CTRO DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0734 CANCELACION DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161

A: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SANTA ROSALIA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-07-2004 Radicación: 2004-4614

Doc: ESCRITURA 934 DEL 02-07-2004 NOTARIA 2 DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -ESTE Y OTROS PREDIOS- EL DOC. SE ARCHIVA EN LA MAT.84978

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

DE: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-09-2010 Radicación: 2010-190-6-8655

Doc: ESCRITURA 2240 DEL 01-09-2010 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$180,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTRO DAZA JUAN MANUEL

CC# 12722161

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 990 DEL 2014 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 230608470477863480

Nro Matrícula: 190-84978

Pagina 4 TURNO: 2023-190-1-41415

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 10:22:15 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-41415

FECHA: 08-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ALICIA MARIA CANTILLO CAAMAÑO



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