



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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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.**

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$700,893,720.00</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	CO_PRG_2023_18 45901	<b>Propósito</b>	Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	VALLE ESMERALDA SAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	900560107	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CASTRO DAZA JUAN MANUEL				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	12722161	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	VILLA ALMA // LT DE TERRENO				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Valledupar	<b>Departamento</b>	Cesar	<b>Estrato</b>	S/E
<b>Sector</b>	Rural	<b>Barrio</b>	ZONA RURAL - VALLEDUPAR	<b>Condiciones PH</b>	Terreno
<b>Tipo Inmueble</b>	Finca	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>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 colindante 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 33<sup>a</sup> de la ciudad de Valledupar, desde este punto tomamos camino veredal hasta encontrarnos con la orilla del rio guatapuri, cruzamos este y recorremos aproximadamente 500 metros y llegamos al porton de la unidad de negocio que componen nuestros dos predios objeto de avalúo; en epoca de invierno y crecientes del rio, la forma de llegar a los predios es Via Guacache, tomando como referencia el Caserio del Javo, a mano derecha, por una enramada de servidumbre no oficial llegammos a los linderos de la unidad economica antes descrita. 6. La principal actividad economica es la ganaderia, con 300 vacas para tenencia y cría, 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 en una zona inundable por lo cual no se hace aprovechable o se sugiere como garantía ante la entidad bancaria.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Finca	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
VILLA ALMA	HAS	46	VILLA ALMA	HAS	26
LT DE TERRENO	HAS	18.26	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	9912000
			LT DE TERRENO	HAS	18.26
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	6961

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
VILLA ALMA	HAS	0	VILLA ALMA	HAS	46
LT DE TERRENO	HAS	0	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			AMOBLAMIENTO 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

<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Illuminación
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.		

## 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>						<b>64.26 HAS</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	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://www.facebook.com/marketplace/item/250616560920022/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post](https://www.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

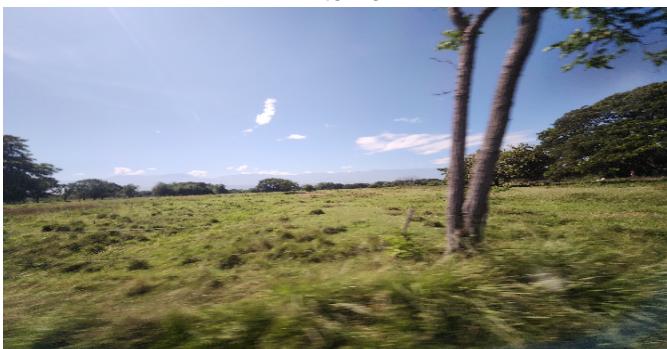
## Foto Selfie



## 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



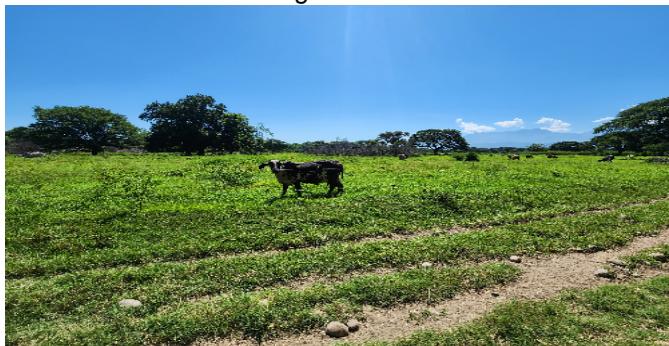
Casa Unidad económica



ruta dentro de los predios



ganado



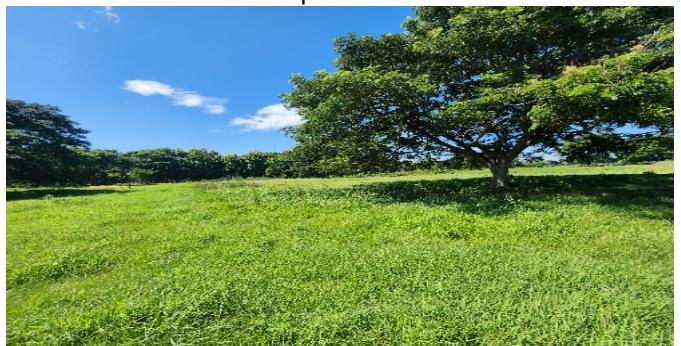
vista general de las propiedades



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 Guatapurí



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 valuador 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 valuar 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



<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) 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 evaluador 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

- Semicomponentes, 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 PÚBLICOS DE VALLEDUPAR

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230719936279781053

Nro Matrícula: 190-101186

Página 3 TURNO: 2023-190-1-50935

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

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 5099 DEL 2008 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

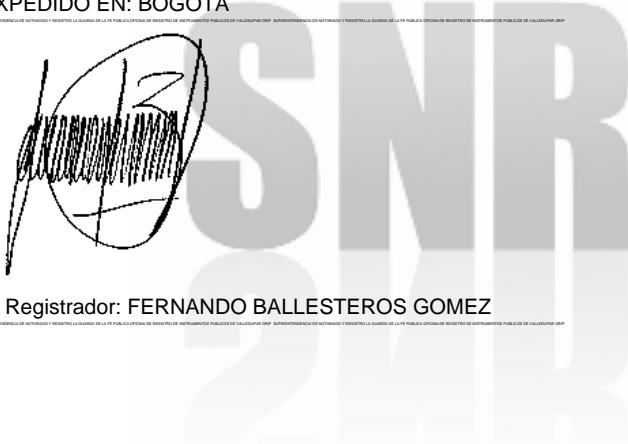
TURNO: 2023-190-1-50935

FECHA: 19-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

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**

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR C.R.P.

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 <sup>dos</sup> ( 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 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 superficiaria  
de 2.386 M<sup>2</sup>, 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 superficiaria 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 Guatapuri en medio y predio de propiedad de Juan Manuel Castro Daza. **MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 190-101072** de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos 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 superficiaria 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 Guatapuri 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 Pùblicos 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 Pùblicos 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 Pùblicos 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 Pùblicos 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 Pùblicos 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, prorrrogas  
interés y especie c

os: NORTE: con predio  
 Rafael Castro Socarras  
 en medio y predio de  
**RIA NÚMERO 190-**  
 upar. **C)** Predio rural  
 or Los Mayales, en  
 un área superficiaria  
 imbres, comprendido  
 astro Daza, y Alberto  
 E: Río Guatapurí en  
 Manuel Castro Daza.  
 na de Registro de  
 tante la mención de  
 cierto. **SEGUNDO:**  
**1)** El descrito en el  
**2)** CASTRO CASTRO,  
 otaría Segunda de  
 na de Registro de  
 o en el literal B de  
 te Escritura Pública  
 ar, registrada el 15  
 Valledupar, en el  
 por compra hecha  
 Escritura Pública  
 ada el 28 de mayo  
 edupar, en el folio  
 ebles, no han sido  
 le censo, hipoteca  
 uso, habitación  
 vivienda familiar,  
 ones resolutorias,  
 de Instrumentos  
 l, que serán



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 insoluto 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 extinguie la

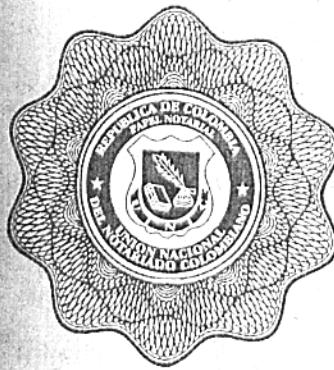
hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas.

**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 incumpliera 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: ACCELERACION 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 cualc  
**DECIMO SEGU**  
cancelación, será  
de pérdida o d  
compareciente r  
legal del Banco,  
escritura con i  
**BRIÑEZ**, may  
ciudadanía No.  
**REPRESENTA**  
acredita con e  
protocolización  
hipoteca consti  
a BANCOLOMB  
compareciente  
constituyen n  
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 ocasiona 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**

**BRIÑEZ**, 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 EL SUSCRITO TESORE	
CEF	
Secretario	: CASTR
Identificación	: 127221
Detalle	: 01 Pr
Detalle	: 01 Impuesto
Detalle	: 01 Efecto
Detalle	: CASTRO DAZA JU.
Detalle	: 29-06-2004
Detalle	: 31-12-2004
Detalle	: 01 Efecto
Detalle	: ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR C
Detalle	: HASTA LA F
Detalle	: constancia de lo anterior se firma en
Detalle	: <i>Castro</i>
CE	
Secretario	: CAS
Identificación	: 1272
Detalle	: 01
Detalle	: 01
Detalle	: CASTRO DAZA
Detalle	: 06-07-2004
Detalle	: 31-12-2004
Detalle	: 01
Detalle	: ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR C
Detalle	: HASTA LA F
Detalle	: constancia de lo anterior se firma en
Detalle	: <i>Castro</i>



notario que lo autorizo y doy fé. Esta escritura se extendió

en los sellos AA 16072151, AA 16072152, AA  
16072153 y AA 16072154. - - - - -

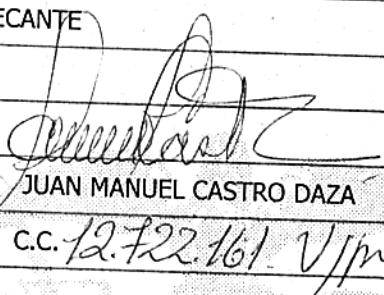
Derechos \$ 685.692.00--- Más \$ 2.785 para la

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.

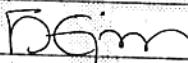
EL COMPRECIENTE HIPOTECANTE

  
JUAN MANUEL CASTRO DAZA



C.C. 12.722.161 Vjm

LA REPRESENTANTE LEGAL DE BANCOLOMBIA S.A.

  
ISABEL CRISTINA GÓMEZ BRIÑEZ

EL NOTARIO SEGUNDO

  
DR. IVÁN OROZCO OROZCO



## HOJA ADICIONAL AD

CONSTANCIA DE

FECHA DE EDICION	COPIA NUMERO	CC
17-04	2	Bancol



**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: 20001010100003830005000000000 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).

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

**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 0  
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 APORTE 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 APORTE 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 COMPROVENTA

**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 COMPROVENTA

**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





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 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