



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano



AVALUO: MAN_PRG_2023_2049496

Fecha del avalúo	08/08/2023	Fecha de visita	25/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 9 14-46 y KR 14 T 15 BODEGA		
Barrio	CENTRO - MERCADO		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	SAID LOPEZ PATIÑO		
Nit/CC	88137081		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 08/08/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: SAID LOPEZ PATIÑO

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 **SAID LOPEZ PATIÑO** ubicado en la CALLE 9 14-46 y KR 14 T 15 BODEGA CENTRO - MERCADO, de la ciudad de Ocaña.

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 \$1,675,886,026.28 pesos m/cte (Mil seiscientos setenta y cinco millones ochocientos ochenta y seis mil veintiseis).

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	Terreno	526.19	M2	\$1,900,000.00	59.66%	\$999,761,000.00
Area Construida	Construcción	526.196	M2	\$1,284,930.00	40.34%	\$676,125,026.28
TOTALES					100%	\$1,675,886,026.28

Valor en letras

Mil seiscientos setenta y cincomillones ochocientos ochenta y seis mil veintiseis Pesos Colombianos

Perito actuante

EDIXON JOSE PEREA MURILLO
RAA Nro: AVAL-82382448
C.C: 82382448

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
RUTH VERA CONTRERAS
C.C.:60394693
RAA AVAL-60394693
RNA

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	3,184,945	3,184,945	Valor del avalúo en UVR	5,519,458.98
Proporcional	999,761,000	676,125,026	Valor asegurable	676,125,026
% valor proporcional	59.655667767	40.344332233	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
Observación	<p>General: SE TRATA DE UNA BODEGA LOCALIZADA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CALLE 9, SECTOR COMERCIAL DEL MERCADO PÚBLICO. ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INTENSIVA EN EMPLEO (ZAMIE). LOCALIZADO EN LA COMUNA 1 CENTRAL, JOSE EUSEBIO CARO (ZONA CENTRO). EL SECTOR SE CARACTERIZA POR TENER PREDIOS DE DOS Y TRES PISOS, EL PRIMER PISO DESTINADO PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y LOS SEGUNDO PISOS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, Y EN OCASIONES COMO BODEGAS DE LOS LOCALES DEL PRIMER PISO.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, área de terreno registrado en documentos jurídicos suministrados, y área construida, medida en visita, permitida por norma.</p>			

En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca, se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

GENERAL					
Código	MAN_PRG_2023_2049496	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SAID LOPEZ PATIÑO				
Nit/CC	88137081				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 9 14-46 y KR 14 T 15 BODEGA				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO - MERCADO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Bodega	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	SE TRATA DE UNA BODEGA LOCALIZADA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CALLE 9, SECTOR COMERCIAL DEL MERCADO PÚBLICO. ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE INTENSIVA EN EMPLEO (ZAMIE). LOCALIZADO EN LA COMUNA 1 CENTRAL, JOSE EUSEBIO CARO (ZONA CENTRO). EL SECTOR SE CARACTERIZA POR TENER PREDIOS DE DOS Y TRES PISOS, EL PRIMER PISO DESTINADO PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y LOS SEGUNDO PISOS PARA ACTIVIDAD RESIDENCIAL, Y EN OCASIONES COMO BODEGAS DE LOS LOCALES DEL PRIMER PISO. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	
AREA DE TERRENO		M2	526.19	AREA DE TERRENO	
AREA CONSTRUIDA		M2	526.19	AREA CONSTRUIDA	
				AVALUO CATASTRAL 2023	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	
AREA DE TERRENO		M2	526.19	AREA DE TERRENO	
AREA PISO 1		M2	526.19	AREA PISO 1	
ÁREAS POR NORMA			VALOR		
Indice ocupación			0		
Indice construcción			0		
Forma Geometrica	Rectángulo irregular	Frente	7.5		
Fondo	39	Relación frente fondo	1:6		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

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

REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015 Y PBOT-ACUERDO 001 DEL 12 MARZO 2015
Area Del Lote	526.19
Forma Del Lote	RECTANGULO IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	COMERCIAL Y OFICINAS TIPO A
Uso Compatible Norma	RECREATIVO TIPO A. INSTITUCIONAL TIPO A.
Uso Condicionado Norma	COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL.
Uso Prohibido Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Tratamiento	CONCERVACION INTEGRAL
Antejardin	NO APLICA
AislamientoPosterior	NO APLICA
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	ZONA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO APLICA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO APLICA
Suelos De Proteccion	NO APLICA
Patrimonio	NO APLICA
Observaciones Reglamentación urbanística:	<div><p>d. <u>Conservación Integral.</u> Se aplica a aquellos inmuebles, áreas, sectores, sitios y espacios públicos que sin ser monumentos nacionales, departamentales o municipales, ni hallarse dentro de sus áreas de influencia, conservan grandes valores arquitectónicos, históricos, urbanísticos, artísticos o ambientales, que exigen su protección como parte de la historia de la ciudad y de la memoria de sus habitantes.</p><p>e. Conservación de Elementos Histórico – Testimoniales: Aplica a los inmuebles individuales, conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórica mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos, estos se dividen en Monumentos Nacionales, Monumentos, edificaciones y obras de interés cultural Departamental y Municipal.</p></div>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
539	EscrituraDePropiedad	21/05/98	SEGUNDA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-7070	08/06/2023	54498010100000107002 0000000000	BODEGA

Observación Limitación al dominio, anotación 18 de hipoteca abierta a favor de Bancolombia.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación EL PREDIO POSEE UN ÁREA EN LA PARTE ANTERIOR (ENTRADA) DESTINADA PARA EL PARQUEO DE MOTOS.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	No hay	mas de 500	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía		
Escolar	Regular	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	SE TRATA DE UNA BODEGA UBICADA EN EL SECTOR COMERCIAL POR EXCELENCIA DE LA CIUDAD COMO LO ES EL SECTOR DEL MERCADO PÚBLICO. SECTOR DE PERMANENTE VALORIZACIÓN.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura con una edad de 42 años, pero ha sido remodelado, y se asume una edad aparente de 30 años.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

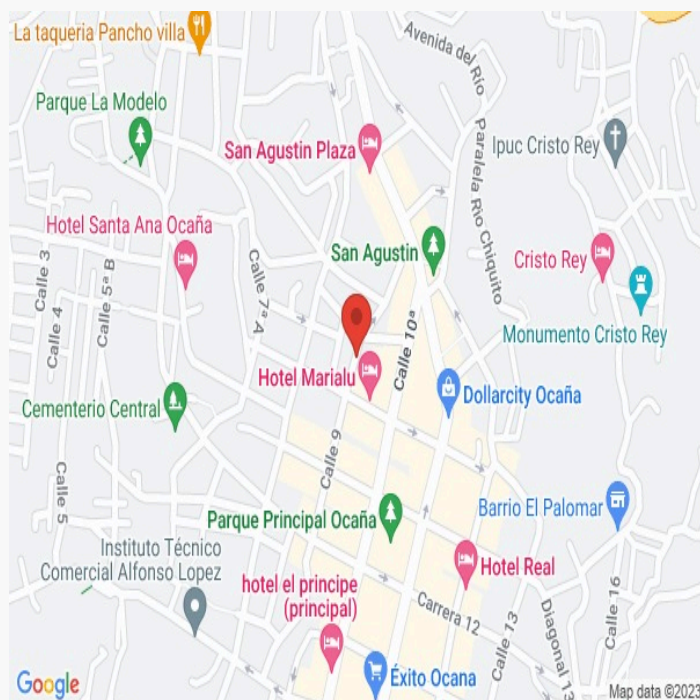
Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Bodega. Consta de: sala: 0, Comedor: 0, Cocina: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. a bodega cuenta con una división en paredes de Draywall en la parte posterior del predio (3.00 metros x 17.00 metros) en las cuales se encuentra un baño, área de averías y destrucción y una pieza auxiliar.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad					Normal	Normal	Normal	Normal
Estado					Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	SE TRATA DE UNA BODEGA CONSTRUIDA EN MATERIAL, PAREDES EN LADRILLOS, FRISADAS Y PINTADAS, CUBIERTA EN TEJAS METÁLICAS (CANALETAS), CON ESTRUCTURA EN HIERRO, PISOS EN CERÁMICA (TRÁFICO PESADO), PORTÓN EXTERIOR EN LÁMINAS DE HIERRO, PUERTAS INTERNAS DE ACCESO EN VIDRIO.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 9 14-46 y KR 14 T 15 BODEGA | CENTRO - MERCADO | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.237678

GEOGRAFICAS : 8° 14' 15.6408''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.354506

GEOGRAFICAS : 73° 21' 16.2216''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Los Altillos	\$450,000,000	0.90	\$405,000,000	3204928419	120	120	\$1,300,000	\$156,000,000
2	Barrio Centro	\$1,200,000,000	0.90	\$1,080,000,000	3204928419	277.98	320	\$1,700,000	\$544,000,000
3	La Rotina	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3204928419	120	100	\$1,000,000	\$100,000,000
Del inmueble						526.19	526.19		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$249,000,000	\$2,075,000	1.0	1.0	1.00	\$2,075,000
2	\$536,000,000	\$1,928,196	1.0	1.0	1.00	\$1,928,196
3	\$232,500,000	\$1,937,500	1.0	1.0	1.00	\$1,937,500
					PROMEDIO	\$1,980,232.09
					DESV. STANDAR	\$82,203.15
					COEF. VARIACION	4.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	526.19	TOTAL	\$999,761,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,284,930.00	AREA	526.19	TOTAL	\$676,117,316.70
VALOR TOTAL	\$1,675,878,316.70					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11202_2archivopdflinks.html

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c68-3537405a8b91-94d1-be99e16c-37947?page=1&pos=7&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=4664d0fb-5a35-42f4-b65c-ac3b0524cca5®_sgmt=REVTS1RPUDI87U0VSUDs%3D

3.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-38f7-74d0296c605c-94dc-36e27ad0-c2c67?page=1&pos=18&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=c6a276a3-479a-4284-9770-436dbaa709eb®_sgmt=REVTS1RPUDI87U0VSUDs%3D

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	526.19
Area construida vendible	526.19
Valor M2 construido	\$1,736,626
Valor reposición M2	\$913,795,235
Valor reposición presupuesto M2	\$1,736,626
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 ALCALDIA MEDELLIN
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,736,626
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	26.01 %
Valor reposición depreciado	\$1,284,930
Valor adoptado depreciado	\$1,284,930
Valor total	\$676,117,317

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



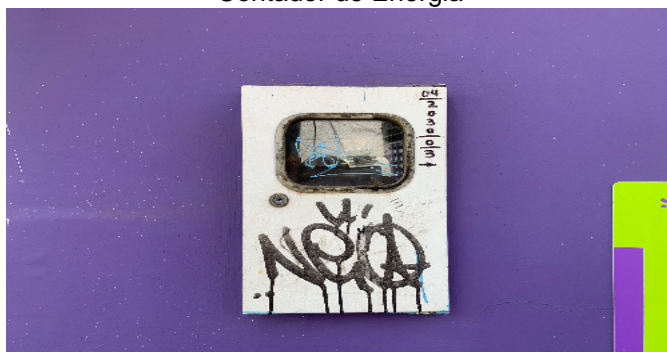
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



ASPECTO INTERIOR LOCAL



FOTOS 4

ASPECTO INTERIOR LOCAL



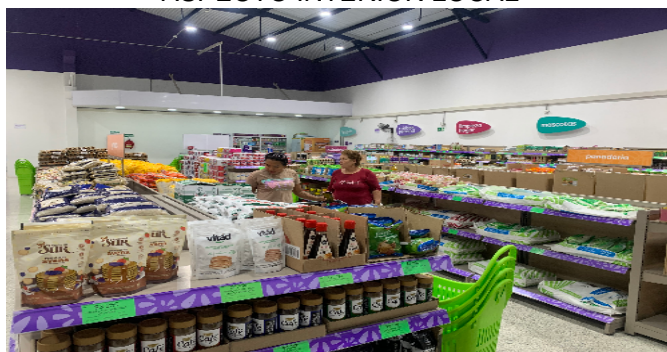
ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INTERIOR LOCAL



ASPECTO INTERIOR LOCAL



ZONA BODEGA



Fachada del Inmueble

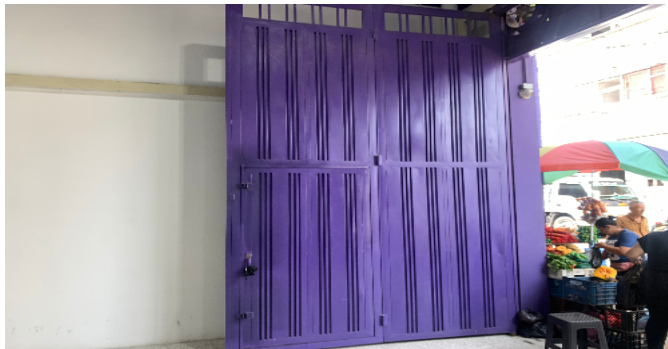


Puerta de entrada



FOTOS 4

Puerta de entrada



CAFETERIA



Baño Social 1



Baño Social 1



ZONA AVERIAS Y DAÑOS



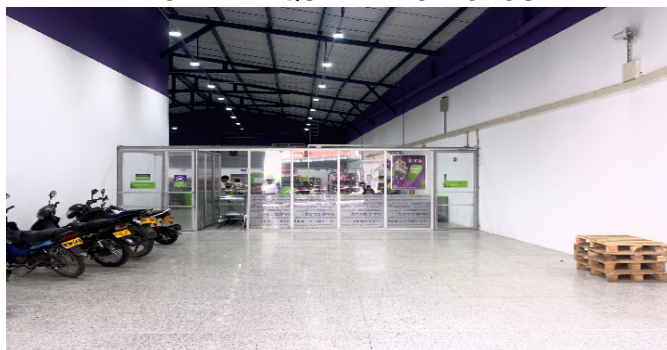
PUERTA ZONA AVERIAS



PUERTA BAÑO SOCIAL



ZONA PARQUEADERO MOTOS



FOTOS 4

ZONA BASURAS



ZONA BAÑOS Y OTROS



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y 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 MAN_PRG_2023_2049496



PIN de Validación: b1920a50



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) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO 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
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1920a50



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
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1920a50



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado , Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

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) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448.

El(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO 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



PIN de Validación: b1920a50



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

b1920a50

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

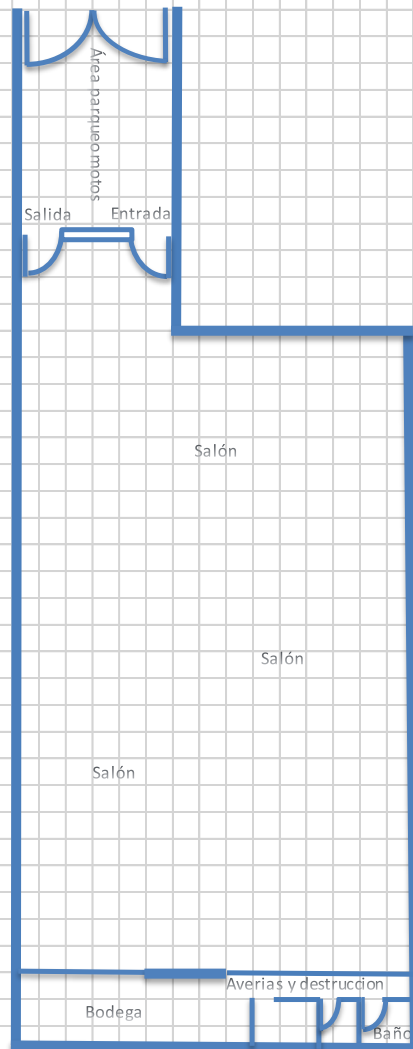
CROQUIS PREDIO

Propietario: SAID LOPEZ PATIÑO

Dirección: Calle 9 No. 14 - 46

Barrio: Centro (Mercado)

Ocaña (Norte de Santander)



Lopez88137081

Empresa: COMERCIALIZADORA GRA **Nit:** 901444080
Usuario: CARLOS MIGUEL LOPEZ TRIGOS

8 de Noviembre de 2022 11:55:40 AM
Dirección IP: 181.49.159.209

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: martes, 08 de noviembre de 2022 - 11:03 AM

Detalle de la transacción

Información básica del evento / transacción	
User id:	Lopez88137081
Fecha _ hora:	2022-11-08 11:54:06
Evento / transacción:	Pago PSE
Estado:	Ejecutada

Detalle de la transacción	
Tienda virtual o recaudador:	MUNICIPIO DE OCAÑA
Número de factura:	23482363
Nro. de referencia:	"CC901444080"
Nro. de referencia 2:	"3.223.120.49"
Nro. de referencia 3:	"3253"
Descripción del pago:	"3253IMPUESTO PREDIAL FACTURA430982 REF010101070020000"
Valor a pagar:	\$4,181,500.00
Fecha y hora de la transacción:	2022-11-08 11:55:34
Cuenta a debitar:	486-000015-26
Número de comprobante:	0000060132
Id usuario aprobador:	Carlos2631

[Regresar](#)

COPYRIGHTS © 2000 - 2022 TODO1 SERVICES, INC. Todos los derechos reservados.



Resumen de tu compra

Usuario

Nombre

Correo electrónico

LOPEZ PATINO SAID Sin Apellido
comercializadora08@gmail.com

Orden

Descripción

(3253)IMPUESTO PREDIAL FACTURA-430982 REF-
010101070020000

Monto

\$4.181.500

Referencia

890501102-3253-430982

Moneda

COP

Método de pago

Transferencia bancaria

Estado

Pagado

 Pagado

\$4.181.500 COP

Identificación

Número de identificación

PSE-23482363

Monto

8905011022

Estado

\$4.181.500

Código del banco

Aprobada

Nombre del Banco

1007

Fecha de pago

BANCOLOMBIA

Ciclo pse

2022-11-08 10:55:53

Identificación del ticket

3

Código de trazabilidad

23482363

Detalles

1746033674

En este momento ha finalizado su proceso de pago y cuya transacción se encuentra APROBADA en su entidad financiera. Si desea mayor información sobre el estado de su operación puede comunicarse a nuestras líneas de atención al cliente (+571) 5087404 o enviar un correo electrónico a sopORTE@paymentez.com y preguntar por el estado de la transacción: 1746033674

 IMPRIMIR

FINALIZAR



Recibo Oficial de Impuesto Predial Unificado

ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

Ley 44/1990 - DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES

N.I.T: 890.501.102-2



Fecha Emision: 19/10/2022 Fecha Vencimiento: 31/10/2022
Paga Desde: 2021 Hasta: 2022 % Interes E.A: 34,92 Tarifa: 7,5 x Mil

IMPRESO POR: JULIAN FERNANDO ROJAS

Recibo No. 430239

INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

Codigo Catastral: 01-01-0107-0020-000

Tipo de Predio: Urbano

Ultimo Avaluo: 181.278.000

Direccion: C 9 14 46 EL CENTRO

Destino: INDUSTRIAL

Estrato: SIN ESTRATO

Propietario: LOPEZ PATINO SAID

Identificacion No.: 000088137081

Area Terreno:

Htas

605

Mtros

Area Construida: 663

Ultimo Pago: 1.332.800

Concepto	Vigencia 2022	Intereses 2022	Vigencia 2021	Intereses 2021	Otras Vigencias	Int. Otras Vig.	Totales
Impuesto Predial	1.359.600	179.700	1.320.000	514.500	0	0	3.373.800
Sobretasa Ambiental	271.900	35.900	264.000	102.900	0	0	674.700
Sobretasa Bomberil	54.400	0	52.800	0	0	0	107.200
TOTALES.....	1.685.900	215.600	1.636.800	617.400	0	0	4.155.700

FACTURACION SISTEMATIZADA

FECHA LIMITE DE PAGO

31/10/2022

PAGUE UNICAMENTE EN:

BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL

FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009

DESCUENTO

0

TOTAL:

4.155.700

CUPON DEL USUARIO

ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

Impreso el: 19/10/2022

% Interes: 34,92

Tarifa: 7,5 x Mil

Codigo Catastral: 01-01-0107-0020-000

ID: 000088137081 Desde: 2021

Direccion: C 9 14 46 EL CENTRO

Hasta: 2022

Nombre: LOPEZ PATINO SAID

Area Terreno: 605

Ultimo Avaluo: 181.278.000

Area Construida: 663

BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL

FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009

RECIBO No:

Sistematizacion

430239

\$ 0,00

TOTAL A PAGAR

Descuento

\$ 4.155.700,00

\$ 0,00

FECHA LIMITE: 31/10/2022

CUPON DE TESORERIA

Concepto	Vigencia 2022	Intereses 2022	Vigencia 2021	Intereses 2021	Otras Vigencias	Int. Otras Vig.	Totales
Impuesto Predial	1.359.600	179.700	1.320.000	514.500	0	0	3.373.800
Sobretasa Ambiental	271.900	35.900	264.000	102.900	0	0	674.700
Sobretasa Bomberil	54.400	0	52.800	0	0	0	107.200

INFORMACION DEL PAGO FECHA LIMITE:

31/10/2022

Impreso el: 19/10/2022

Codigo Catastral: 01-01-0107-0020-000

ID: 000088137081 Desde: 2021

Nombre: LOPEZ PATINO SAID

Hasta: 2022

BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL

FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009

RECIBO No:

430239

TOTAL SIN DCTO

\$4.155.700

DESCUENTO

\$ 0,00

TOTAL A PAGAR

\$ 4.155.700,00

CUPON DEL BANCO



{415}7709998146471(8020)00430239(3900)0004155700(96)20221031

ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

IMPRESO POR: JULIAN FERNANDO ROJAS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2023-270-1-13878

Nro Matrícula: 270-7070

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 11:40:09 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 270 OCAÑA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: OCAÑA VEREDA: OCANA
FECHA APERTURA: 10/02/1981 RADICACION: 238-81 CON: ESCRITURA DE 26/01/1981

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 544980101000001070020000000000

COD CATASTRAL ANT: 54498010101070020000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

AREA: 526.19 MTS2 "POR EL FRENTE U OCCIDENTE EN 6.30 MTS CALLE NOVENA EN MEDIO CON EDIFICIO DE PROPIEDAD DE ADOLFO FLOREZ; POR EL FONDO U ORIENTE EN 16 MTS CON TERRENOS DE ESTEBAN NUMA; POR LA DERECHA ENTRANDO O SUR EN 39 MTS CON EDIFICIO DE HERNANDO BAYONA Y GABRIEL LOBO, POR LA IZQUIERDA ENTRANDO O NORTE EN 39 MTS CON EDIFICIO DE UNO DE LOS VENDEDORES RAMON ELIAS MONTAGUTH GALLARDO"

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

PRIMERO: ESCRITURA 969 DEL 19-09-77 NOTARIA OCAVA-REGISTRADA 27-09-77 COMPRAVENTA SEGREGACION \$100.000.-DE: MONTAGUTH GALLARDO, RODRIGO ANTONIO.-A: MONTAGUTH GALLARDO, RAMON ELIAS SEGUNDO: ESCRITURA 4883 DEL 16-09-76 NOTARIA CUARTA BOGOTA-REGISTRADA 23-09-76 COMPRAVENTA \$550.000.-DE: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA A: MONTAGUTH GALLARDO, RAMON ELIAS-MONTAGUTH GALLARDO, RODRIGO ANTONIO TERCERO: ESCRITURA 1216 DEL 02-08-49 NOTARIA BOGOTA- REGISTRADA 18-08-49 COMPRAVENTA \$11.500.-DE: CAVARETE, EMMANUEL.-A: FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 9 14-66 HOY

2) CL 9 # 14 - 46 KR 14 Y 15 BDGA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S)

(En caso de Integración y otros)

270-5645

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 13/08/1980 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 643 DEL: 11/08/1980 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 2.200.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

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

DE: MONTAGUTH GALLARDO RODRIGO ANTONIO X

DE: MONTAGUTH GALLARDO RAMON ELIAS CC# 1974176 X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 04/02/1981 Radicación 238-81

DOC: ESCRITURA 26 DEL: 26/01/1981 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 1.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA SUBROGACION HIPOTECA

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 2 - Turno 2023-270-1-13878

Nro Matrícula: 270-7070

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 11:40:09 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 última página

DE: MONTAGUTH GALLARDO RODRIGO ANTONIO

DE: MONTAGUTH GALLARDO RAMON ELIAS CC# 1974176

A: BAYONA CARRASCAL NESTOR ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 08/03/1988 Radicación 720-88

DOC: ESCRITURA 107 DEL: 10/02/1988 NOTARIA UNICA DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BAYONA CARRASCAL NESTOR ANTONIO X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 03/05/1995 Radicación 1985

DOC: ESCRITURA 501 DEL: 02/05/1995 NOTARIA 2 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 935.000

Se cancela la anotación No. 003

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: BAYONA CARRASCAL NESTOR ANTONIO

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 16/05/1995 Radicación 2248

DOC: ESCRITURA 838 DEL: 16/05/1995 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BAYONA CARRASCAL NESTOR ANTONIO X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 06/09/1995 Radicación 3962

DOC: ESCRITURA 1508 DEL: 05/09/1995 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 15.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BAYONA CARRASCAL NESTOR ANTONIO

A: BAYONA RINCON RAMONA AYDEE CC# 37312318 X

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 23/09/1996 Radicación 4007

DOC: ESCRITURA 1038 DEL: 18/09/1996 NOTARIA 2 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 17.886.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BAYONA RINCON RAMONA AYDEE CC# 37312318

A: PEREZ ASCANIO MARIA TERESA CC# 27765489 X

ANOTACIÓN: Nro: 008 Fecha 30/10/1996 Radicación 4559

DOC: ESCRITURA 1724 DEL: 30/10/1996 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 40.000.000

Se cancela la anotación No. 005

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: BAYONA CARRASCAL NESTOR ANTONIO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 3 - Turno 2023-270-1-13878

Nro Matrícula: 270-7070

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 11:40:09 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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 009 Fecha 08/11/1996 Radicación 4685
DOC: ESCRITURA 1801 DEL: 08/11/1996 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ ASCANIO MARIA TERESA CC# 27765489 X
A: BANCAFE

ANOTACIÓN: Nro: 010 Fecha 01/12/1997 Radicación 5140
DOC: ESCRITURA 1952 DEL: 27/11/1997 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 009
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCAFE
A: PEREZ ASCANIO MARIA TERESA CC# 27765489

ANOTACIÓN: Nro: 011 Fecha 22/12/1997 Radicación 5452
DOC: ESCRITURA 2090 DEL: 12/12/1997 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 21.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ ASCANIO MARIA TERESA CC# 27765489
A: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13316609 X

ANOTACIÓN: Nro: 012 Fecha 22/05/1998 Radicación 2164
DOC: ESCRITURA 539 DEL: 21/05/1998 NOTARIA 2 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 25.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ PEREZ HORACIO ANTONIO CC# 13316609
A: LOPEZ PATIÑO SAID X

ANOTACIÓN: Nro: 013 Fecha 22/05/1998 Radicación 2164
DOC: ESCRITURA 539 DEL: 21/05/1998 NOTARIA 2 DE OCAVA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOPEZ PATIÑO SAID X
A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 24/10/2003 Radicación 2003-4905
DOC: ESCRITURA 1930 DEL: 23/10/2003 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 1.000.000
Se cancela la anotación No, 013
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE COLOMBIA S.A.
A: LOPEZ PATIÑO SAID CC# 88137081 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 27/11/2003 Radicación 2003-5356
DOC: ESCRITURA 2115 DEL: 26/11/2003 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 150.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 4 - Turno 2023-270-1-13878

Nro Matrícula: 270-7070

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 11:40:09 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 última página

DE: LOPEZ PATIÑO SAID CC# 88137081 X
A: BANCO DE BOGOTA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 09/11/2005 Radicación 2005-5494
DOC: ESCRITURA 2995 DEL: 27/10/2005 NOTARIA 26 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$ 2.200.000
Se cancela la anotación No, 001

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACION NIT# 47
A: MONTAGUTH GALLARDO RAMON ELIAS CC# 1974176
A: MONTAGUTH GALLARDO RODRIGO CC# 1974445

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 28/08/2009 Radicación 2009-4423
DOC: ESCRITURA 1589 DEL: 27/08/2009 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 150.000.000
Se cancela la anotación No, 15

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DE BOGOTA S A NIT# 8600029644
A: LOPEZ PATIÑO SAID CC# 88137081

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 15/09/2009 Radicación 2009-4793
DOC: ESCRITURA 1724 DEL: 14/09/2009 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA.- Y CONSENTIMIENTO DE LA CONYUGUE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOPEZ PATIÑO SAID CC# 88137081 X
A: BANCOLOMBIA S A NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: C2011-143 Fecha: 20/09/2011

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: C2014-131 Fecha: 23/07/2014

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE OCAÑA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-7070

Impreso el 8 de Junio de 2023 a las 11:40:09 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 última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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


USUARIO: 28 impreso por: 28

TURNO: 2023-270-1-13878 FECHA: 08/06/2023

NIS: IKLv8s0I96wz/ZiSDZclF5ZPuGjiCepi+lrBefQbftj5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: OCAÑA


El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ

=====

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

EX 1360216



ESCRITURA PUBLICA NUMERO QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE.(539)=====

En Ocaña, Departamento Norte de Santander,==
República de Colombia, a losVEINTIUNO (21)
días del mes de MAYO de mil novecientos=====
noventa y ocho (1.998) ante mí AMPARO=====

AREVALO AREVALO, Notaria Segunda del Círculo
de Ocaña, compareció el señor HORACIO=====

ANTONIO PEREZ PEREZ, varón, mayor de edad, vecino de la
ciudad de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía
No. 13.359.339 expedida en Ocaña, de estado civil casado y
con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio
y manifestó: PRIMERO: Que por medio del presente
instrumento público, transfiere a título de venta real y
efectiva a favor del señor SAID LOPEZ PATINO, varón, mayor
de edad, vecino de Ocaña, identificado con la cédula de
ciudadanía No.88.137.081 expedida en Ocaña, de estado civil
casado y con sociedad conyugal vigente, el derecho de
dominio, propiedad y posesión material que el exponente
VENDEDOR tiene adquirido sobre el siguiente bien inmueble:
LOCAL COMERCIAL: Un Local Comercial, ubicado en la calle 9a.
No.14-46 de la nomenclatura actual de la ciudad de Ocaña,
Departamento Norte de Santander,, con todas sus mejoras,
anexidades y servidumbres activas y pasivas, determinado por
los siguientes linderos: "Por el FRENTE u OCCIDENTE, en una
extensión de 6.30 mts, calle 9a. en medio, con Edificio de
propiedad de ADOLFO FLOREZ; por el FONDO u ORIENTE, en 16.00
mts, con terrenos de propiedad de ESTEBAN NUMA; por la
DERECHA, ENTRANDO o SUR, en extensión de 39.00 mts, con
Edificio de propiedad de los señores HERNANDO BAYONA y
GABRIEL LOBO y por la IZQUIERDA, ENTRANDO o NORTE, en una
extensión de 39.00 mts, con Edificio de propiedad de RAMON
ELIAS MONTAGUT GALLARDO". SEGUNDO: PRECIO: Que el precio o

ENCARTON LTDA

valor de la presente venta es la cantidad de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$25.000.000.00) que EL VENDEDOR declara recibidos a entera satisfacción DEL COMPRADOR.

TERCERO: QUE EL VENDEDOR adquirió el inmueble antes descrito en la clausula primera así: Por compra que hizo a la señora MARIA TERESA PEREZ ASCANIO, por medio de la escritura pública No.2.090 de fecha 17 de Diciembre de 1.997 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Ocaña, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, el día 22 de Diciembre de 1.997, al folio de matrícula inmobiliaria No. 270-0007070. CUARTO: Que EL VENDEDOR no ha dispuesto antes de ahora del inmueble del inmueble que vende, el cual se encuentra libre de embargo judicial, pleito pendiente y de condiciones resolutorias de dominio y que de acuerdo con la ley responda del saneamiento de esta venta por evicción o por vicios redhibitorios. Presente en este acto el comprador señor SAID LOPEZ PATIÑO, de las anotaciones civiles ya mencionadas, declara que acepta la presente escritura en los términos estipulados y la venta que por medio de ella se le hace; y así mismo por medio por medio de este público instrumento manifiesta: PRIMERO: Que constituye hipoteca ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA en favor del BANCO DE COLOMBIA sobre el inmueble que se encuentra debidamente relacionado con sus linderos, áreas, mejoras, anexidades y demás servidumbres en la clausula primera, correspondiente a la venta que por medio de esta escritura se realiza. Al inmueble antes descrito le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-0007070 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña el cual se proptocoliza en este instrumento. PARAGRAFO: Que no obstante la descripción cabida y linderos acabados de mencionar, el inmueble así determinado se hipoteca como cuerpo cierto.

SEGUNDO.- Que el bien antes descrito es de exclusiva=====

EX 1360217



propiedad DEL HIPOTECANTE quien lo adquirió
 así: El Inmueble identificado con el folio
 de matrícula inmobiliaria No. 270-0007070 a
 título de compraventa que le hiciera al
 señor HORACIO ANTONIO PEREZ PEREZ, según
 consta en este mismo instrumento. TERCERO.-

Que el inmueble al cual se hace relación en

el punto primero de esta escritura se halla libre de censos,
 embargos, demandas inscritas, condiciones extintivas o
 suspensivas de dominio, movilizaciones, arrendamientos
 constituidos por Escritura Pública y que no han sido
 constituidos en patrimonio de familia, ni están afectados a
 vivienda familiar, ni dados en anticresis y que tampoco
 soportan en la actualidad, gravamen hipotecario distinto del
 presente. CUARTO.- Que la hipoteca que se constituye por
 medio de este instrumento, se extiende también a todas las
 anexidades, mejoras, y edificaciones que existan en la
 actualidad en el inmueble que se ha alinderado y las que
 existan en el futuro en ellos y se extiende a cualesquiera
 indemnizaciones que puedan corresponder AL HIPOTECANTE por
 razón del dominio sobre el bien hipotecado como las
 provenientes de cualquier seguro que ampara el inmueble o
 sus anexidades. QUINTO.- Que esta hipoteca tiene por objeto
 garantizar al BANCO DE COLOMBIA, todas las obligaciones
 presentes o futuras hasta su total cancelación, que por
 cualquier concepto tuviere EL HIPOTECANTE, y/o SAID LOPEZ
 PATINO, CONSTANZA DEL PILAR TRIGOS ALZATE, JOSE LOPEZ
 PATINO, RICARDO LOPEZ PATINO y ROMELIA PATINO DE LOPEZ, por
 si solos, individualmente considerado conjuntamente o en
 unión de otras personas naturales o jurídicas a favor o a la
 orden del BANCO DE COLOMBIA, ya sea que consten en pagares,
 letras de cambio o cualquier otro título, que sean el
 producto de sobregiros en cuenta corriente, que se deriven==

de la emisión de Cartas de Crédito sobre el exterior y el interior, avales o garantías, aceptaciones bancarias, descuentos de bonos de prenda, diferencias de cambio, utilización y/o avances de tarjetas de crédito, créditos adquiridos por el BANCO DE COLOMBIA, contra EL HIPOTECANTE y/o SAID LOPEZ PATIÑO, CONSTANZA DEL PILAR TRIGOS ALZATE, JOSE LOPEZ PATIÑO, RICARDO LOPEZ PATIÑO y ROMELIA PATIÑO DE LOPEZ, por endoso o cesión de terceras personas o que provengan de cualquier otra operación o deuda que figure registrada en los libros o conste en los archivos del BANCO DE COLOMBIA, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimiento Civil. PARAGRAFO PRIMERO.- Esta garantía respalda al BANCO DE COLOMBIA no solamente a capital de las obligaciones garantizas y sus intereses remuneratorios y maratorios, sino los gastos de cobranza si fuere el caso y demás accesorios no computables como intereses y legalmente aplicables sobre las deudas aquí causionadas. Esta hipoteca respalda obligaciones contraídas por EL HIPOTECANTE y/o SAID LOPEZ PATIÑO, CONSTANZA DEL PILAR TRIGOS ALZATE, JOSE LOPEZ PATIÑO, RICARDO LOPEZ PATIÑO y ROMELIA PATIÑO DE LOPEZ, en favor del BANCO DE COLOMBIA no solo con anterioridad a la fecha de esta escritura, sino las que contraigan en lo sucesivo hasta su total cancelación. PARAGRAFO SEGUNDO: Que en caso de expropiación del bien hipotecado decretado por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, el BANCO DE COLOMBIA 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 DE COLOMBIA opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. EL BANCO DE COLOMBIA podrá exigir a constitución deotra=====

EX 1360218



garantía a su entera satisfacción. SEXTO. EL HIPOTECANTE se compromete a mantener durante el tiempo de vigencia de esta hipoteca un seguro de incendio y terremoto y los seguros que correspondan de acuerdo con la naturaleza, localización o destinación económica del inmueble, a satisfacción del

BANCO DE COLOMBIA, en una compañía legalmente establecida en Colombia, que ampare las construcciones del predio o predios dados en garantía al BANCO DE COLOMBIA, por un valor no inferior al comercial y cuyo beneficiario sea EL BANCO DE COLOMBIA para que en caso de siniestro el monto de la indemnización se destine al pago de la obligación, salvo que EL HIPOTECANTE, constituya a satisfacción de EL BANCO DE COLOMBIA, otra garantía. Si EL HIPOTECANTE no pagare oportunamente las primas de los seguros mencionados o no renovaren las pólizas contratadas, podrá hacer el pago o la renovación de ellas EL BANCO DE COLOMBIA por cuenta DEL HIPOTECANTE y esta queda obligado a reembolsar al BANCO DE COLOMBIA las cantidades que por dicha causa haya erogado, con intereses moratorios de acuerdo a las tasas máximas que esten operando en el mercado bancario, pudiendo EL BANCO DE COLOMBIA aplicar preferencialmente cualquier suma que reciba al pago de dichos seguros, sin que por razón a lo anterior EL BANCO DE COLOMBIA contraiga la obligación de hacer ese pago ya que trata de una facultad de la cual sin asumir ninguna responsabilidad, puede o no hacer uso. SEPTIMO.- Que serán de cargo de EL HIPOTECANTE los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura los de su registro y cancelación, las costas del cobro si hubiere lugar a él, así como las del certificado de libertad de los inmuebles hipotecados y las copias que de esta escritura solicitare el BANCO DE COLOMBIA en cualquier momento, para lo cual queda==

expresamente autorizado. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de pérdida o destrucción de la copia de esta escritura con mérito para exigir el pago de las obligaciones que la presente hipoteca garantiza, desde ahora y para entonces, deberá entenderse que por medio de este instrumento **EL BANCO DE COLOMBIA** y **EL HIPOTECANTE** ha solicitado a la señorita Notaria que se sirva expedir una copia que sustituya a la que se hubiere perdido o destruido, sin necesidad de ningún trámite judicial. Para estos efectos, **EL HIPOTECANTE** otorga poder especial al **BANCO DE COLOMBIA** para que en su nombre y representación adelante las diligencias que correspondan, ante cualquier autoridad o persona con facultad amplia y suficiente. En esta forma se cumple la exigencia del Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y del Art.39 del Decreto 2148 de 1.983. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL HIPOTECANTE,** autoriza al **BANCO DE COLOMBIA** para actualizar el avaluo realizado sobre el inmueble descrito 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** en cualquiera de las Oficina del **BANCO DE COLOMBIA.** **OCTAVO.-** Que **LA HIPOTECA** asegura el pago de las obligaciones respectivas en la forma y términos previstos en los documentos correspondientes, puede hacerse efectiva cuando ellas se hagan exigibles por cualquier causa es entendido que no extingue por el hecho de que se amplien, cambien o noven las obligaciones garantizadas. **NOVENO.-** Que en caso de mora en el pago de cualquier cuota por capital o intereses de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o en caso de que cualquiera de los inmuebles que por esta escritura se dan en garantía al **BANCO DE COLOMBIA** fueran perseguidos===== judicialmente por un tercero, el **BANCO** podrá dar por vencido al plazo estipulado y proceder judicial o extrajudicialmente a pedir el pago total de todas las acreencia a su favor y a==



cargo de las exponentes haciendo efectiva esta hipoteca por todos los medios legales, bastandole presentar una copia registrada de esta escritura, acompañada de pagaré o documento en que conste la deuda u obligación que se va a cobrar, siendo entendido que para los descubiertos en=====

cuenta corrientes y demás deudas que no esten representadas en instrumentos suscritos o aceptados por los exponentes podrá presentarse un certificado de la superintendencia Bancaria en que conste la obligación. Que además el BANCO DE COLOMBIA podrá hacer efectiva esta hipoteca si el inmueble que se da en garantía fuere enajenado o gravados sin su autorización escrita, si fuere desmejorado o no prestare suficiente garantía a juicio de un perito designado previamente por el BANCO ACREEDOR, si el BANCO encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si EL HIPOTECANTE incumpliere alguna de las obligaciones contraídas mediante instrumento. DECIMO: EL HIPOTECANTE declara además que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que el BANCO DE COLOMBIA 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. DECIMO PRIMERO: Que si para cobrar cualquiera de las deudas garantizadas con esta hipoteca, el BANCO DE COLOMBIA entablare acción judicial EL HIPOTECANTE renuncia en favor de el BANCO DE COLOMBIA al derecho de nombrar depositario de bienes y a pedir que los bienes embargados se dividen en lotes para los efectos de la subasta pública. DECIMO SEGUNDO: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor del BANCO DE=====

COLOMBIA para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca, **DECIMO TERCERO:** Que la protocolización de la certificación sobre limite de crédito se hace unica exclusivamente para efectos de la liquidación de los derechos de Notariado y Registro y no afecta la naturaleza de abierta y sin limite de cuantía de la presente hipoteca ni los alcances y efectos que de ello se deriven. **DECIMO CUARTO:** Que la constitución de la presente hipoteca, así como la protocolización de la certificación sobre límite de crédito expedida unicamente para efectos de la liquidación de los derechos Notariales y de Registro, no constituyen oferta de contrato de apertura de credito ni implican para el **BANCO DE COLOMBIA** obligación o promesa alguna de hacer a las personas señaladas en la cláusula quinta, préstamos, ni otorgar prorrogas o renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse. Presente el **Dr. LUIS EDUARDO GOMEZ ANGARITA**, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía No.13.833.866 expedida en Bucaramanga y manifiesta: a) Que actúa en calidad de Gerente y en nombre y representación del **BANCO DE COLOMBIA**, de acuerdo con la certificación de la Superintendencia Bancaria que se presenta para su protocolización y para ser insertado en las copias que de este instrumentos se expidan. b). Que en la calidad antes indicada acepta la presente escritura, la hipoteca que por medio de ella se constituye y todas las demás estipulaciones que se hacen constar en este instrumento en favor de la entidad que representa. c). Que únicamente para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro se protocoliza la certificación sobre el límite de crédito aprobado por el **BANCO DE COLOMBIA**. En éste estado comparecen **SAID LOPEZ PATIÑO**, identificado con la cédulas de ciudadanía No. 88.137.081 y **CONSTANZA DEL PILAR TRIGOS ALZATE**,=====

EX 1360220



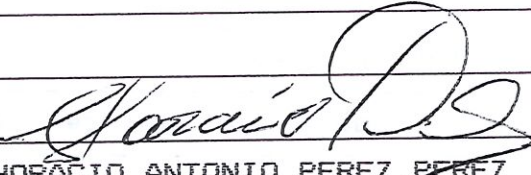
identificada como aparece al pié de su
firma, y declaran bajo la gravedad del
juramento para los efectos de la Ley 258 de
1.996 que: a) Comparecen en su calidad de
cónyuges con sociedad conyugal vigente. b)
Aceptan la hipoteca que mediante el presente
documento se constituye. C) Que el inmueble
descrito en la cláusula primera no está afectado a vivienda
familiar, d) Qué es mi voluntad no someter dicho inmueble a
la afectación de vivienda familiar. e) Qué en el evento de
encontrarse registrada la Afectación de este inmueble a
Vivienda Familiar es mi voluntad que por medio de este
público instrumento se levante para lo cual solicito a la
señora Registradora que así se inscriba en el respectivo
folio de matrícula inmobiliaria. Se protocolizan igualmente
con la presente escritura los siguientes documentos: a)
Copias del folio de matrícula inmobiliaria No. 270-0007070.
b) Copia de la escritura Pública No.2090 de fecha 17 de
Diciembre de 1.997 otorgada en la Notaría Primera de Ocaña.
c) Concepto emitido por la Doctora RUTH CRIADO ROJAS, al
BANCO DE COLOMBIA. d) Certificado de existencia y
representación del BANCO DE COLOMBIA, expedido por la Cámara
de Comercio de Ocaña. e) Cetificado de paz y salvo No.079461
expedido por la Tesorería Municipal de Ocaña, donde
certifica que el señor HORACIO ANTONIO PEREZ PEREZ, se
encuentra a paz y salvo con el Tesoro del Municipio de
Ocaña, por todo concepto y por el inmueble de su propiedad
ubicado en la calle 9a. No.14-46, con registro catastral
No.01-01-0107-0020-000, avaluado en \$24.482.000.00 expedido
el 11 de Mayo de 1.998, vence el 31 de diciembre de 1.998,
existe una firma y un sello. f) Formato de Registro. g)
Carta dirigida al señor SAID LOPEZ PATINO, en la que se le
informa que se le ha aprobado el crédito por la sumade=====

ENCARTONADA

UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$ 1.000.000.00). h) Poder conferido. HASTA AQUI LA MINUTA PRESEN

TADA POR EL INTERESADO. Documentos que protocolizan con la presente esacritura pública. Derechos notariales \$ 88.480.00; Aportes \$3.420.00, copias \$ 14.250.00. Iva \$ 16.437.00; Retefuente \$ 250.000.00. El presente instrumento fué leído por los otorgantes, quienes estando de acuerdo lo aprueban y firman ante mi, de lo cual doy fé. Se recordó a los interesados la obligación del registro. Se extendió esta escritura en las hojas de papel notarial Nos. EX-1360216, EX-1360217, EX-1360218, EX-1360219 Y EX-1360220.

EL VENDEDOR.


HORACIO ANTONIO PEREZ PEREZ

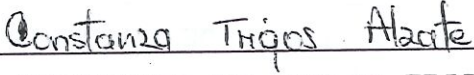
C.C. No. 13.359.339 DE OCANA

EL COMPRADOR E HIPOTECANTE.


SAID LOPEZ PATINO

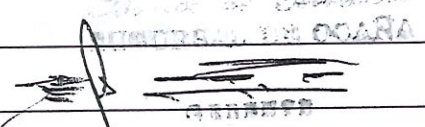
C.C. No. 88.137.081 DE OCANA

LA CONYUGE DEL COMPRADOR.



CONSTANZA DEL PILAR TRIGOS ALZATE

C.C. No. 37.317.491 OCANA.

REPRESENTANTE DEL BANCO.


LUIS EDUARDO GOMEZ ANGARITA

C.C. No. 13.833.866 DE BUCARAMANGA


AMPARO AREVALO AREVALO

NOTARIA SEGUNDA

La Primera Copia de la Presente
Escritura Pública, se Expidió

Hoy 21 de mayo de 1998

AMPARO AREVALO A
Notaria Segunda