



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO-PRG_2022_4197005

Fecha del avalúo	23/01/2023	Fecha de visita	17/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	SIN DIRECCION EL ALTO		
Barrio	Vda volcán alto		
Ciudad	Sutamarchan		
Departamento	Boyaca		
Propietario	EDGAR RAMON RUSSI		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	EDGAR RAMON RUSSI		
Nit/CC	4268174		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 23/01/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: EDGAR RAMON RUSSI

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 **EDGAR RAMON RUSSI** ubicado en la SIN DIRECCION EL ALTO Vda volcán alto , de la ciudad de Sutamarchan.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$172,124,488.65 pesos m/cte (Ciento setenta y dos millones ciento veinticuatro mil cuatrocientos ochenta y ocho).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; 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	superficie del lote	2.7	Ha	\$63,749,810.61	100.00%	\$172,124,488.65
TOTALES					100%	\$172,124,488.65

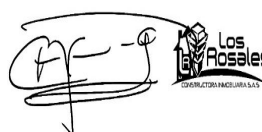
Valor en letras

Ciento setenta y dos millones ciento veinticuatro mil cuatrocientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



JONATHAN ROA ROBAYO
RAA Nro: AVAL-1018458776
C.C: 1018458776



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-882229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	324.6342
Integral	63,749,811	0	Valor del avalúo en UVR	530,210.58
Proporcional	172,124,489	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble no es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. Se calcula un aproximado del 33% del suelo en Bosque protector, periferias a nacimientos, cauces de ríos, quebradas.

Observación

Se trata de un predio rural sin construcciones, el terreno del predio es inclinado, tiene una laguna artificial y las vías del entorno son carreteables. SIN DIRECCIÓN EL ALTO VEREDA EL VOLCÁN **NOTA:** el predio cuenta con un área de aproximadamente **9.000M2** en **ZONA PROTECTORA** de CLASE: área periférica a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos y lagunas. Para un total de 33% aproximadamente de área de protección.

GENERAL					
Código	CO-PRG_2022_4197005	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	EDGAR RAMON RUSSI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4268174	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	EDGAR RAMON RUSSI				
Nit/CC	4268174				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	EDGAR RAMON RUSSI				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4268174	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	SIN DIRECCION EL ALTO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Sutamarchan	Departamento	Boyaca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	Vda volcán alto	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de un predio rural sin construcciones, el terreno del predio es inclinado, tiene una laguna artificial y las vías del entorno son carreteables. SIN DIRECCIÓN EL ALTO VEREDA EL VOLCÁN</p> <p>NOTA: el predio cuenta con un área de aproximadamente 9.000M2 en ZONA PROTECTORA de CLASE: área periférica a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos y lagunas.</p> <p>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.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	0																	
Clase inmueble	Otro	Otro	Finca	Método evaluación	MERCADO															
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																			
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>2.7</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	2.7	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>2.7</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>4.199.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	2.7	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	4.199.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	HA	2.7																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	HA	2.7																		
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	4.199.000																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	N/A	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>HA</td><td>2.7</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	HA	2.7			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	HA	N/A																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA DE TERRENO	HA	2.7																		
Forma Geometrica	Irregular	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	Se observan fincas con casas campesinas en amplios terrenos.																			
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 baja, y se considera que la demanda es media.																			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No.023 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2000
Area Del Lote	2.7 HA
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	Agropecuaria semi - intensiva o semi - mecanizada
Uso Compatible Norma	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario
Uso Condicionado Norma	Cultivos de flores. granjas porcinas, minería, recreación general vías de comunicación. infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre
Uso Prohibido Norma	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	SI ---- aproximadamente 33%
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023011903016110cruce%20cartografico.pdf</p> <p>ACUERDO No.023 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2000 “POR EL CUAL ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN USOS DE SUELO Y SE ESTABLECEN LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES Y PLANES PARCIALES.”</p> <p>Artículo No.6: Para efectos del Ordenamiento territorial del municipio de Sutamarchan y tomando como finalidad la protección ambiental y determinada de las actividades que se puedan desarrollarse en las unidades descritas en el uso concertado del Suelo, se distinguen cuatro clases de usos previstos para la zonificación en el área de la jurisdicción de la Corpoboyacá, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso principal • Usos compatibles • Usos condicionados, y • Usos prohibidos (...) <p>1. UNIDADES DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA (...)</p> <p>1.2. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos y humedales en general.</p> <p>Son franjas de suelo ubicadas paralelamente a los cauces de agua o en la periferia de los nacimientos y cuerpos de agua y su ancho concertado con las respectivas comunidades de 3 metros a lado y lado de las quebradas en la zona rural. Para las quebradas Barranco y Guantoque de 5 metros a lado y lado y para el Rio Sutamarchan se dejarán de 10 metros a lado y lado de todo su trayecto para la jurisdicción del municipio. Se Identifican en el Mapa de Uso Concertado de la Tierra No.II-7 (la cual su área aparece exagerada en el mapa para que sea visible en este), con el símbolo PNC.</p> <p>Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.</p>

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

3. UNIDADES DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA

3.1. ÁREAS AGROPECUARIAS

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

- Agropecuaria tradicional
- **Agropecuaria semi - intensiva o semi - mecanizada**
- Agropecuaria intensiva o mecanizada

3.1.2. Suelos de uso agropecuario semi - mecanizado o semi - intensivo

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrologica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi - intensivo. Se identifican en el Mapa de Uso Concertado de la Tierra No. II-7, con el símbolo de PAs.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor.

Usos compatibles: Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario

Usos condicionados: Cultivos de flores. granjas porcinas, minería, recreación general vías de comunicación. infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados para el municipio para tal fin.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

6.0. Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre

El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, el municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso el agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que Corpoboyacá conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el siguiente cuadro: **(VER CUADRO EN ADJUNTOS)**

c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación de deben calcular sobre el área total del predio.

d. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3187	EscrituraDePropiedad	31/12/2008	2	Tunja

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
072-18357	21/11/2022	00000030065000	FINCA - TERRENO

Observación	Información tomada de los documentos suministrados.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	NO	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Regular	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	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay

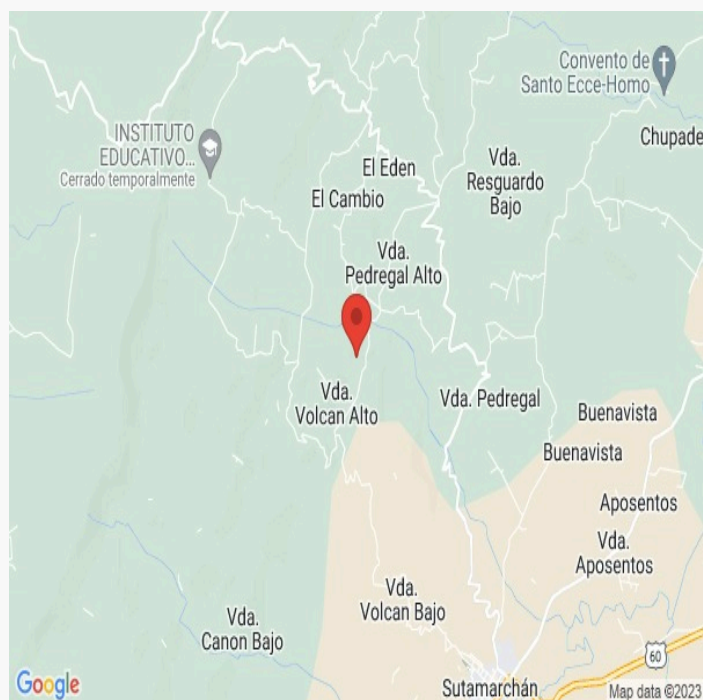
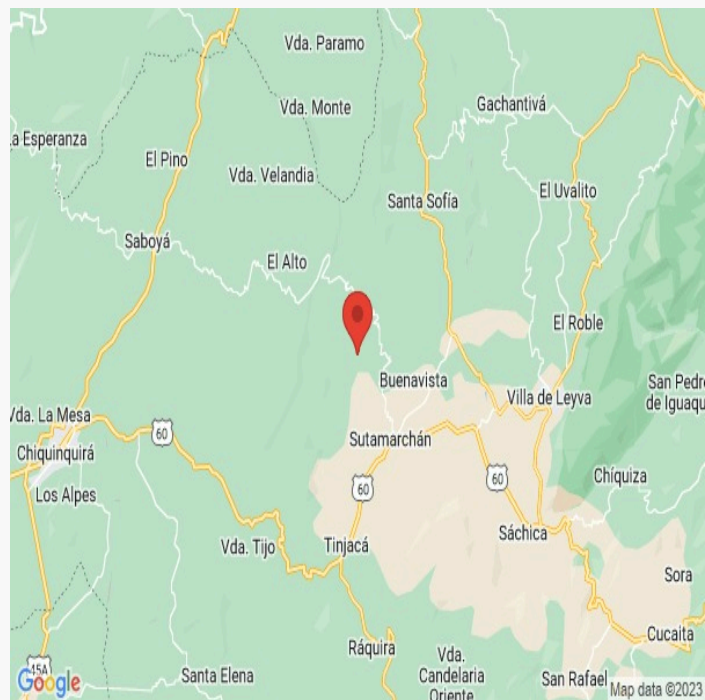
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector donde se ubica el inmueble se caracteriza por una actividad agropecuaria, sin embargo, no es una actividad intensiva, se observan fincas con casas para trabajadores y propietarios, también se observan lotes pequeños con casas quintas, la vía de ingreso a la vereda se encuentra carreteable en buen estado.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: SIN DIRECCION EL ALTO | Vda volcán alto | Sutamarchan | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.652595466603961
GEOGRAFICAS : 5° 39' 9.3414''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.64070671058968
GEOGRAFICAS : 73° 38' 26.5452''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vda El Volcan bajo	\$320,000,000	.95	\$304,000,000	3132098266	3.2	150	\$600,000	\$90,000,000
2	Vda El Volcan bajo	\$900,000,000	.95	\$855,000,000	3184843209	14.08	0	\$0	\$0
3	Moniquira	\$170,000,000	.95	\$161,500,000	3054175592	2	57	\$600,000	\$34,200,000
Del inmueble						2.7			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$214,000,000	\$66,875,000	1.0	1.0	1.00	\$66,875,000
2	\$855,000,000	\$60,724,432	1.0	1.0	1.00	\$60,724,432
3	\$127,300,000	\$63,650,000	1.0	1.0	1.00	\$63,650,000
					PROMEDIO	\$63,749,810.61
					DESV. STANDAR	\$3,076,498.64
					COEF. VARIACION	4.83%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$63,749,810.61	AREA	2.7	TOTAL	\$172,124,488.65
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$172,124,488.65					

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.doomos.com.co/de/7429674_venta-de-fincas-en-sutamarchan.html

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finsa-en-venta/sutamarchan/otros-municipios/7212899>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finsa-en-venta/moniquira/moniquira/7700819>

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Lago artificial



Lago artificial



FOTOS

Lago artificial



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. ----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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_2022_4197005



PIN de Validación: a7d909dc



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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1018458776.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7d909dc



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

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
10 Mar 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 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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7d909dc



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Servidumbres

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7d909dc



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MADRID, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE TORRE 9 APTO 102

Teléfono: 3059136403

Correo Electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en avalúos del Instituto para el desarrollo el trabajo humano Centro de Estudios Inmobiliarios

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) JONATHAN ROA ROBAYO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1018458776.

El(la) señor(a) JONATHAN ROA ROBAYO 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

a7d909dc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintisiete (27) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

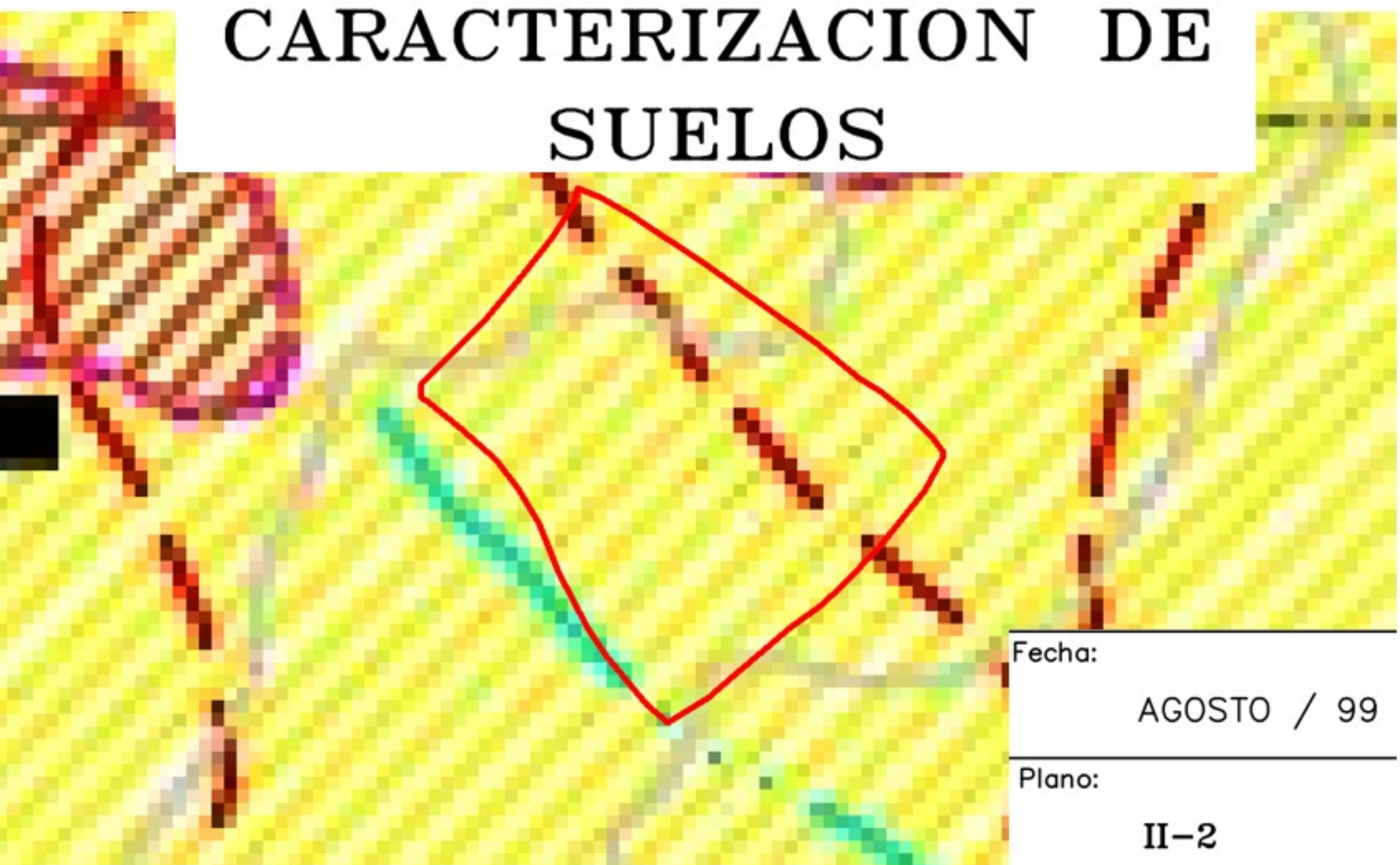


PIN de Validación: a7d909dc



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CARACTERIZACION DE SUELOS



Fecha:

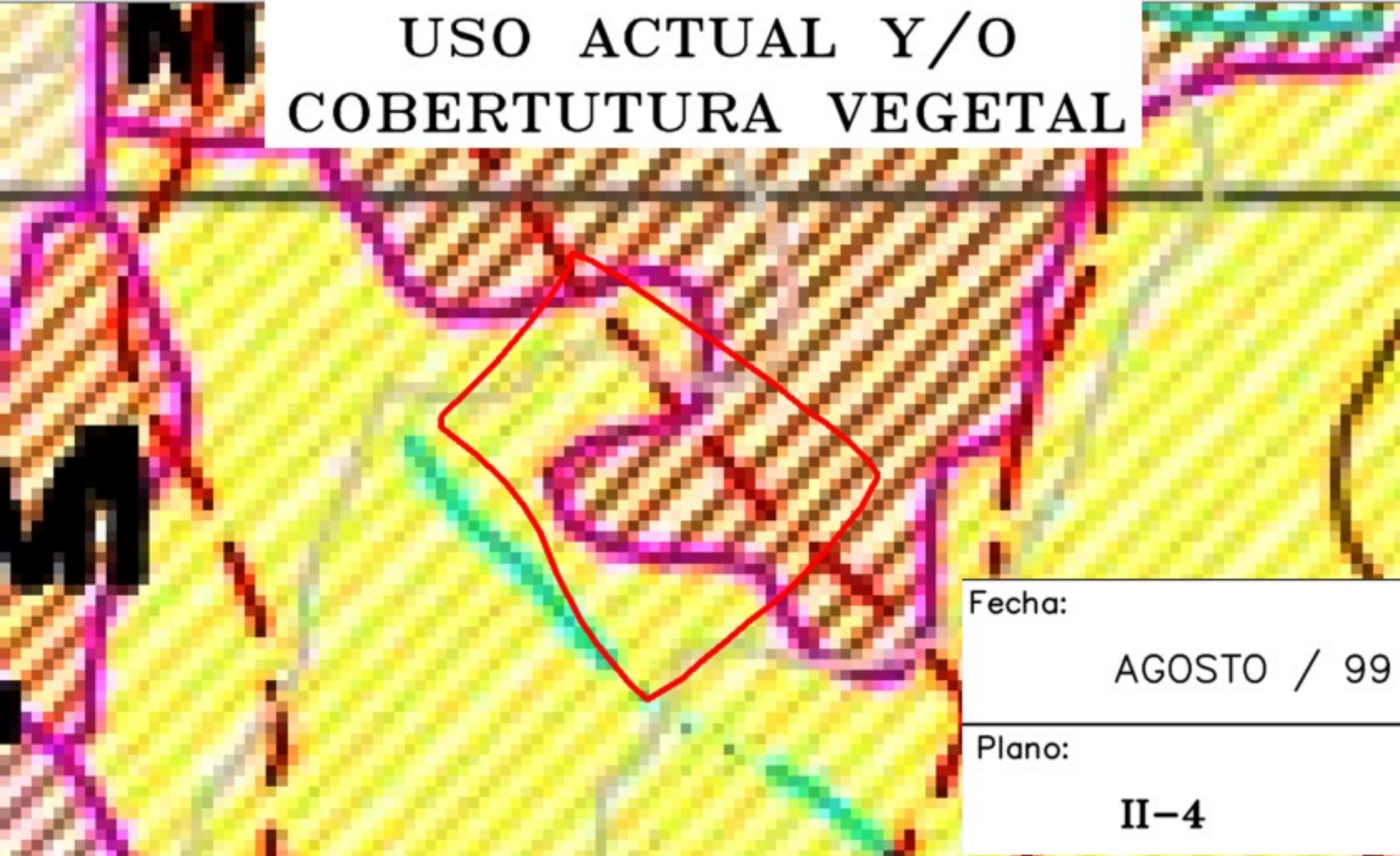
AGOSTO / 99

Plano:

II-2

PAISAJE	SUBPAISAJE	DINAMICA DEL MATERIAL	UNIDAD CARTOGRAFICA	SIMBOLO	SERIE		CUBRIMIENTO	
					NOMBRE	%	HAS.	%
MONTANAS	VERTIENTES DE MONTANA Con pendientes Irregulares	SUELOS DESARROLLADOS EN EL SITIO			CABRERA	5		
			MISELANEO ROCOSO	MR	****		298.87	2.88
			ASOCIACION CUCHARO	CJ	CUCHARO LAS PEN~AS RAQUIRA	35 35 20	1192.80	11.53
			ASOCIACION SAN ISIDRO	SI	SAN ISIDRO MERCHAN	45 25	931.93	9.05

USO ACTUAL Y/O COBERTURA VEGETAL



Fecha:

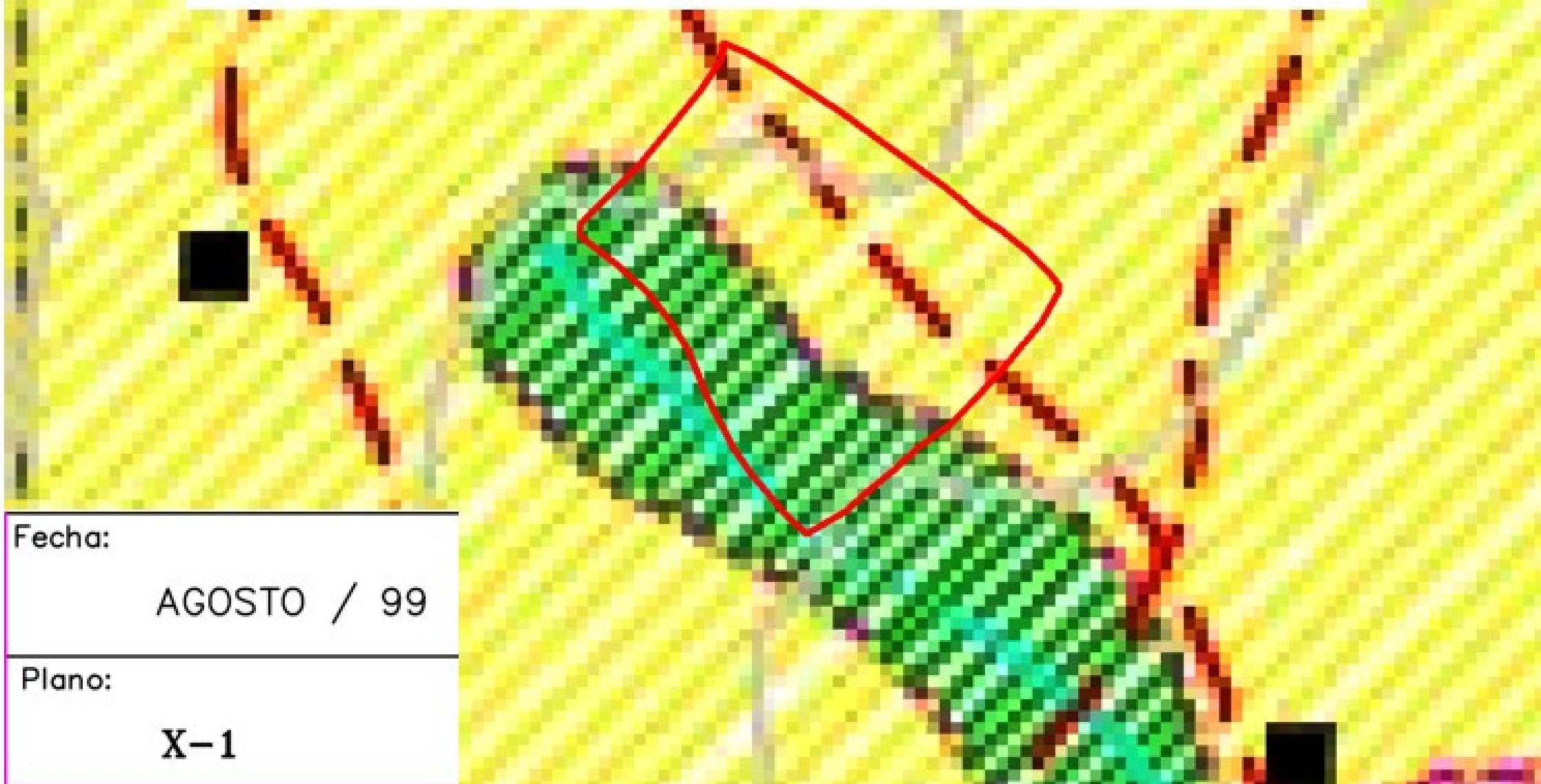
AGOSTO / 99

Plano:

II-4

UNIDAD	CLASE	TIPO	SIMBOLO	CUBRIMIENTO		I.P.H.	I.P.H. RELATIVO
				HAS	%		
COBERTURA VEGETAL	CULTIVOS	CULTIVOS SEMIPERMANENTES	M2	576.1	5.6	0.3	1.68
	PRADERAS	PASTO NATURAL INTERVENIDO	PN	2300.2	22.2	0.5	11.5
		PASTOS ENRASTRALADOS	PR	1221.7	11.9	0.6	7.14

MAPA DE USO CONCERTADO DE LA TIERRA



Fecha:
AGOSTO / 99

Plano:
X-1

UNIDAD	CLASE	CARACTERISTICAS	AREA (Has)	% AREA TOTAL	SIMBOLO Y COLOR
ZONA PRODUCTORA	USO AGROPECUARIO TRADICIONAL	Relieve quebrado, susceptible a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrologica con pendientes mayores al 40 %.	358.6	3.47	
	USO AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVA O SEMI-MECANIZADA	Relieve plano a moderadamente ondulado, con sencibilidad a la erosion, capacidad agrologica media.	2412.3	23.36	
ZONA PROTECTORA	AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS ARROYOS, LAGOS Y LAGUNAS	Destinada a la conservación de los nacimientos y cauces.	1652.8	16.00	
	BOSQUE PROTECTOR	Zonas boscosas, silvestres o cultivadas que meritan ser protegidas y conservadas.	978.3	9.47	

USO POTENCIAL



Fecha:

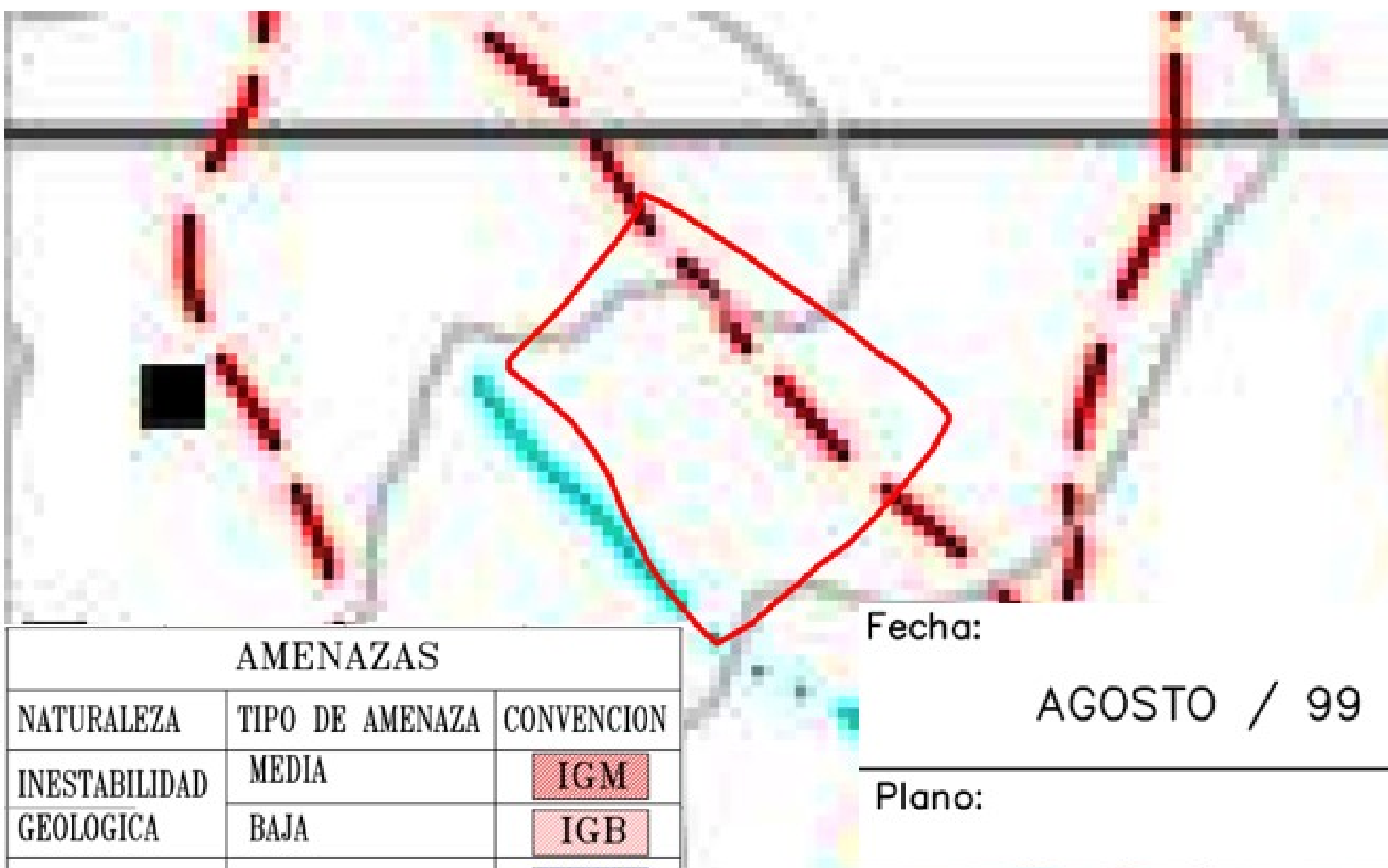
AGOSTO / 99

Plano:

II-5

USO PROPUESTO	CATEGORIA	SIMBOLO	CUBRIMIENTO	
			AREA (Ha)	%
TIERRAS PARA USO AGROFORESTAL	SISTEMA SILVOAGRICOLA	TSA	680.4	6.5
	SISTEMA SILVOPASTORIL	TSP	985.7	9.5
TIERRAS PARA USO FORESTAL	BOSQUE PROTECTOR	TFP	3925.8	38.1
		TFP		

MAPA DE AMENAZAS



AMENAZAS		
NATURALEZA	TIPO DE AMENAZA	CONVENCION
INESTABILIDAD GEOLOGICA	MEDIA	IGM
	BAJA	IGB
INUNDACIONES	MEDIA	INM
	BAJA	INB
DEPOSITO DE MATERIAL	BAJA	DMB

AREAS	OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA O SEMINTENSIVA Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACION	15%	30%	85%	70%



REPUBLICA DE COLOMBIA - DPTO BOYACA
ALCALDIA DE SUTAMARCHAN
SECRETARIA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO - IMPUESTO PREDIAL
LA SECRETARIA DE HACIENDA DE SUTAMARCHAN

CERTIFICA

Certificado N°: 2022000529 Cod postal:

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 000000030065000 el cual figura a nombre de: EDGAR RAMON RUSSI, doc. identidad N° 4268174 con las siguientes especificaciones. Último pago con factura No. 202202134 de fecha 31/03/2022

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	AREA			VALOR AVALUO	AÑO AVALUO
		HA	M2	CONS.		
EL ALTO VDA VOLCAN	RURAL	2	7000	0	4,199,000	2022

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

N°	C.C / Nit	Nombre
001	4268174	EDGAR RAMON RUSSI

El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial.

Expedido el 21 de noviembre de 2022

Se expide con destino a ; OTROS

Válido hasta 31/12/2022

Valor 16700 Pesos Mcte.


OLGA MARINA LAITON PINILLA

OLGA MARINA LAITON PINILLA

Página 1 de 1

Elaboró: cható



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

Certificado generado con el Pin No: 221121256968199190

Nro Matrícula: 072-18357

Pagina 1 TURNO: 2022-072-1-35055

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 11:00:39 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: 072 - CHIQUINQUIRA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SUTAMARCHAN VEREDA: VOLCAN

FECHA APERTURA: 09-03-1983 RADICACIÓN: 502 CON: CERTIFICADO DE: 25-10-1968

CODIGO CATASTRAL: 00000030065000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EL DERECHO DE PROPIEDAD, POSESION Y DOMINIO QUE LOS EXPONENTES VENEDORES TIENEN EN UN TERRENO DENOMINADO "EL ALTO", UBICADO EN LA VEREDA DE VOLCAN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SUTAMARCHAN, INSCRITO EN EL CATASTRO MUNICIPAL DE SUTAMARCHAN, CON EL NUMERO 03-065, CON UNA EXTENSION APROXIMADA DE SEIS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (6,400 M2), QUE LOS UTILIZARAN LA COMPRADORA PARA AGRAVAR SU PARCELA Y SE DEMARCA POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: "POR EL PIE DESDE UN MOJON DE PIEDRA CLAVADA AL PIE DE UNA MATA DE SAUZ, QUE SE HALLA JUNTO A UNA QUEBRADA, SIGUE EN RECTA POR MOJONES A ENCONTRAR UN MOJON CLAVADO EN UNA LOMA AMARILLA Y SIGUE EN RECTA DE PARA ARRIBA A DAR A UNA PIEDRA NATIVA MARCADA CON UNA CRUZ QUE SE HALLA EN UNA LOMA VUELVE POR LA CABECERA POR UNA CUCHILLA A ENCONTRAR UNA PIEDRA GRANDE NATIVA DENTRO DE UNA QUEBRADA, VUELVE DE PARA ABAJO POR DICHA QUEBRADA HASTA ENCONTRAR EL PRIMER LINDERO LIMITA EN GENERAL CON DANIEL GONZALEZ, LA MISMA COMPRADORA. SIXTA P. FOFIDIA PAEZ. SARA VILLAMIL DEL RIO Y ENGIERRA". ACTUALIZACION LINDEROS SEGUN ESCRITURA N.184, DEL DIA 28 DE JULIO DE 1.989 NOTARIA 1A: DE CHIQUINQUIRA. DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984, CAPITULO II. ARTICULO 11.- AREA ACTUALIZADA 27.000MTRS2 VER ESCRITURA 3187 DEL 31-12-2008 NOTARIA 2 DE TUNJA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . "EL ALTO".

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-10-1952 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 114 DEL 25-02-1952 NOTARIA DE TINJACA

VALOR ACTO: \$200

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA DE GARCIA BETSABE

DE: GARCIA SOTELO SANTIAGO

A: GARCIA DE GONZALEZ ROGELIA

CC# 24132575 X



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

Certificado generado con el Pin No: 221121256968199190

Nro Matrícula: 072-18357

Pagina 2 TURNO: 2022-072-1-35055

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 11:00:39 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-03-1983 Radicación: 502

Doc: ESCRITURA 136 DEL 25-10-1968 NOTARIA DE TINJACA

VALOR ACTO: \$4,400

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA DE GONZALEZ ROGELIA

CC# 24132575

A: RUSSI EMMA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-08-1989 Radicación: 2691

Doc: ESCRITURA 184 DEL 28-07-1989 NOTARIA DE TINJACA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA PRIMER GRADO (CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: RUSSI EMMA

X

A: CAJA DECREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-02-2009 Radicación: 2009-072-6-947

Doc: ESCRITURA 3187 DEL 31-12-2008 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$3,150,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RUSSI EMMA

CC# 24131244

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2009 Radicación: 2009-072-6-947

Doc: ESCRITURA 3187 DEL 31-12-2008 NOTARIA 2 DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0902 ACTUALIZACION AREA

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

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-06-2009 Radicación: 2009-072-6-2753

Doc: ESCRITURA 218 DEL 02-06-2009 NOTARIA UNICA DE TINJACA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES : HIPOTECA ESCRITURA 184/1989

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO HOY BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: RUSSI EMMA

CC# 24132244

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-08-2009 Radicación: 2009-072-6-4066



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

Certificado generado con el Pin No: 221121256968199190

Nro Matrícula: 072-18357

Pagina 3 TURNO: 2022-072-1-35055

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 11:00:39 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

Doc: ESCRITURA 1052 DEL 10-08-2009 NOTARIA 1 DE CHIQUINQUIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-08-2015 Radicación: 2015-072-6-5400

Doc: OFICIO 0525 DEL 03-08-2015 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SUTAMARCHAN DE SUTAMARCHAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD,2015-0051

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

DE: SOTELO CAION ELISENIA

CC# 24133943

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-10-2015 Radicación: 2015-072-6-7163

Doc: OFICIO 0696 DEL 17-09-2015 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SUTAMARCHAN DE SUTAMARCHAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO N.0525 DEL 03-08-2015,JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SUTAMARCHAN,RAD,2015-0051.CANCELACION OFICIOSA, NUMERAL 1 ART.558 DEL C.P.C.QUEDA A DISPOSICION DE ESTE JUZGADO.

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

DE: SOTELO CAION ELISENIA

CC# 24133943

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-10-2015 Radicación: 2015-072-6-7163

Doc: OFICIO 0696 DEL 17-09-2015 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SUTAMARCHAN DE SUTAMARCHAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO N.2015-00128

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-09-2018 Radicación: 2018-072-6-4735

Doc: OFICIO 0179 DEL 16-04-2018 JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE SUTAMARCHAN DE SUTAMARCHAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10



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

Certificado generado con el Pin No: 221121256968199190

Nro Matrícula: 072-18357

Pagina 4 TURNO: 2022-072-1-35055

Impreso el 21 de Noviembre de 2022 a las 11:00:39 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO N.0696/2015.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-08-2019 Radicación: 2019-072-6-4092

Doc: ESCRITURA 1234 DEL 02-08-2019 NOTARIA PRIMERA DE CHIQUINQUIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1052/2009

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: RUSSI EDGAR RAMON

CC# 4268174

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-072-1-35055

FECHA: 21-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CARLOS ESTEBAN RODRIGUEZ HERRERA



REPUBLICA DE COLOMBIA - DPTO BOYACA
ALCALDIA DE SUTAMARCHAN
SECRETARIA DE HACIENDA
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO - IMPUESTO PREDIAL
LA SECRETARIA DE HACIENDA DE SUTAMARCHAN

CERTIFICA

Certificado N°: 2022000529 Cod postal:

Que en los archivos de la tesorería municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 000000030065000 el cual figura a nombre de: EDGAR RAMON RUSSI, doc. identidad N° 4268174 con las siguientes especificaciones. Último pago con factura No. 202202134 de fecha 31/03/2022

DIRECCIÓN DEL PREDIO	UBICACIÓN	AREA			VALOR AVALUO	AÑO AVALÚO
		HA	M2	CONS.		
EL ALTO VDA VOLCAN	RURAL	2	7000	0	4,199,000	2022

El cual está registrado con los siguientes propietarios:

N°	C.C / Nit	Nombre
001	4268174	EDGAR RAMON RUSSI

El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial.

Expedido el 21 de noviembre de 2022

Se expide con destino a ; OTROS

Válido hasta 31/12/2022

Valor 16700 Pesos Mcte.

OLGA MARINA LAITON PINILLA

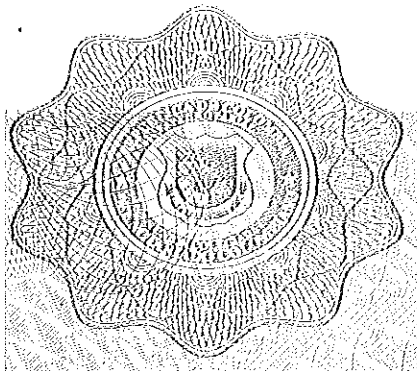
OLGA MARINA LAITON PINILLA

Página 1 de 1

Elaboro: chatto

República de Colombia

AA 37359726



destinado a vivienda campesina.

Vale la adjudicación \$ 500.000.00

III. HIJUELA A FAVOR EDGAR RAMON RUSSI, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.268. 174 de Sutamarchán.

Se integra y paga

Se le adjudica, por sus derechos como heredero y Cesionario, los siguientes bienes: *****

a) EL DERECHO DE DOMINIO Y POSESION sobre un lote de terreno denominado EL ALTO, ubicado en la vereda de VOLCAN jurisdicción del Municipio de SUTAMARCHAN, con Registro Catastral No. 000000030065000 con un área real de 27.000 metros cuadrados (2 Hec 7.000M2), área esta que se aclara de conformidad con la Ficha Catastral que se anexa a la presente sucesión, dando cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 1711 de 1.984, predio comprendido por los siguientes linderos de acuerdo al título de propiedad: Por el pie desde un mojón de piedra clavado al pie de una mata de zauz que se halla junto a una quebrada, sigue en recta por mojones a encontrar un mojón clavado en una loma amarilla y sigue en recta de para arriba a dar a una piedra nativa marcada con una cruz que se halla en una loma; vuelve por la cabecera, por una cuchilla a encontrar una piedra nativa dentro de una quebrada, vuelve de abajo por dicha quebrada hasta encontrar el primer lindero, limita en general con Daniel González, con la misma compradora, Sixta Profidia Páez, Sara Villamil del Río y encierra.-

Este terreno según los interesados, tiene actualmente los siguientes linderos: Partiendo por el pie de un mojón de piedra que esta a la orilla del barranco de este sigue hacia el norte a encontrar un mojón de piedra en una loma amarilla, de este sigue hasta encontrar un mojón de piedra que esta clavado en la cañada de ahí vuelve hacia arriba en línea recta a encontrar una piedra nativa marcada con cruz que esta en la loma, de esta vuelve hacia el sur por la cima de una loma a encontrar una cañada y un mojón de piedra demarcado con Cruz, vuelve de para abajo a

ESTE CAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



Carlos Elias Rojas Lozano
NOTARIO SEGUNDO DE TURMA

1AWX897UL

15-03-22 PC046928356

THOMAS CREG & SONS

encontrar un barranco, sigue por esta hacia abajo a encontrar el primer lindero. Limita por el Oriente con terrenos de Elisenia Sotelo y Edgar Russi, por el Norte con herederos de Emma Russi Noel Ivan Paez, por el Occidente con terrenos de Fortunato Avendaño, por el Sur con terrenos de Sara Inés del Rio y herederos de Desiderio Sotelo Castillo. Esta finca esta bañada por la toma de agua que sale de la quebrada de las minas, por el pie de la finca de herederos de Matilde Coy, pasando por terrenos de Fabio Russi y Noel Ivan Paez Russi.

TRADICION.- Inmueble adquirido por la causante por compra efectuada a Rogelio Garcia de Gonzalez, mediante la escritura número 136 de fecha 25 de octubre de 1.968 de la Notaria de Tinjaca, registrada el 09 de marzo de 1.983 en la Matricula Inmobiliaria No. 072-18357.-

Se adjudica por \$ 3.150.000.00

b) LOS DERECHOS Y ACCIONES adquiridos por la causante por compra a Ifigenia Russi de Paez, mediante escritura número 362 de fecha 23 de diciembre de 1.966 de la Notaria Unica de Villa de Ley, registrada el 09 de marzo de 1.983 en la Matricula Inmobiliaria No. 072-18356, sobre un lote de terreno denominado EL TABLON ubicado en la vereda de VOLCAN del Municipio de SUTAMARCHAN, con Registro Catastral No. 000000030046000 con un área de dos(2) hectáreas 5.000 M2 comprendido dentro de los siguientes linderos conforme al titulo de propiedad: Por el pie, partiendo de una mata de Zauz, sigue de para arriba por el camino real que conduce a Sutarnarchán, hasta encontrar la cima de la loma, de ahí vuelve por una fileta de piedras y sigue en recta hasta encontrar un barranco y mojón de piedra marcado con una cruz, sigue en recta hasta encontrar otro mojón clavado y marcado con una cruz, de ahí vuelve de para abajo formando curva hasta encontrar otro mojón de piedra clavado de ahí vuelve hasta encontrar una cerca de fiques formando curva, de ahí vuelve por hilera de fiques, a dar al primer lindero punto de partida y encierra. Linda en contorno con Luis Abelardo Castillo, herederos de Julia Maria Castillo, herederos de Teodolinda Paez y finalmente con Albina Pineda.- Los linderos actuales de este predio