



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Rural



AVALUO: RE-PRG_2023_235280

Fecha del avalúo	31/01/2023	Fecha de visita	25/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	PREDIO RURAL LA GRANJITA #		
Barrio	Vda Nueva Granada		
Ciudad	Rondon		
Departamento	Boyaca		
Propietario	JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA		

Referencia cliente:

Nombre/razón social	JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA
Nit/CC	79043670
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., 31/01/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

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 **JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA** ubicado en la PREDIO RURAL LA GRANJITA # Vda Nueva Granada, de la ciudad de Rondon.

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 \$266,544,246.57 pesos m/cte (Doscientos sesenta y seis millones quinientos cuarenta y cuatro mil doscientos cuarenta y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		0.4	Ha	\$31,534,821.43	4.73%	\$12,613,928.57
Area Construida	CASA 1 CON BALCON	126	M2	\$732,680.00	34.64%	\$92,317,680.00
Area Construida	CASA 2	171	M2	\$732,680.00	47.00%	\$125,288,280.00
Area Construida	SALON	26	M2	\$528,020.00	5.15%	\$13,728,520.00
Area Construida	Piscina	41	M2	\$551,118.00	8.48%	\$22,595,838.00
TOTALES					100%	\$266,544,246.57

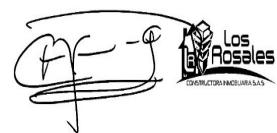
Valor en letras

Doscientos sesenta y seis millones quinientos cuarenta y cuatro mil doscientos cuarenta y seis 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	327.5783
Integral	666,360,616	0	Valor del avalúo en UVR	813,681.02
Proporcional	12,613,929	253,930,318	Valor asegurable	253,930,318
% valor proporcional	4.73239574	95.26760426	Tiempo esperado comercialización	36
Observación	<p>Nota: el predio al ser de 4000 m², no cumpliría los requisitos normativos para vivienda campestre, ya que el área mínima es de lote de 1 ha. En visita informaron que estaba construyendo un sitio recreación, este si es permitido, esto debido a la cercanía, con una mina, de zona. Esta mina fue cerrada por Corpoboyaca.</p> <p>Nota de liquidación: Se liquida área de terreno registrado en documentos jurídicos, área construcción medida en visita.</p> <p>Se trata de un predio rural con 2 casas y una piscina, el predio se encuentra sobre una vía carreteable en regular estado de conservación. Desde el municipio de Ramiriquí hasta el municipio de Rondón la vía se encuentra pavimentada en mal estado, faltando 11 km para</p>			

llegar al municipio de Rondón por la misma vía; la vía se encuentra carreteable en regular y mal estado.

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 viviendas campesinas, la vía de ingreso a la vereda se encuentra carreteable en mal estado.

Las estructuras se observan en mal estado de conservación, en la visita se evidencia que las estructuras se encuentran en abandono y tienen que realizarse reparaciones importantes.

CASA 1 CON BALCÓN Primer piso: Garaje, 2 bodegas. Segundo piso: Hall, zona de habitaciones, balcón y baños. CASA 2 Primer piso: Sala, baño social, 4 habitaciones y cocina. Segundo piso: Hall, 3 habitaciones, 2 baños.

Los acabados de las construcciones en general se observan en regular y mal estado de conservación.

GENERAL

Código	RE-PRG_2023_235280	Propósito	Juzgado	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	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA				
Nit/CC	79043670				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	79043670	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	PREDIO RURAL LA GRANJITA #				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Rondon	Departamento	Boyaca	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	Vda Nueva Granada	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>Se trata de un predio rural con 2 casas y una piscina, el predio se encuentra sobre una vía carreteable en regular estado de conservación.</p> <p>Desde el municipio de Ramiriquí hasta el municipio de Rondón la vía se encuentra pavimentada en mal estado, faltando 11 km para llegar al municipio de Rondón por la misma vía; la vía se encuentra carreteable en regular y mal estado.</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	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote - Construcción	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 valuaria 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	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	4000			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
CASA 1 CON BALCON	M2	126	AREA DE TERRENO	HA	0.4
CASA 2	M2	171	CASA 1 CON BALCON	M2	126
SALON	M2	25	CASA 2	M2	171
PISCINA	M2	41	SALON	M2	25
			PISCINA	M2	41

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.30	0.12		
Indice construcción	S/I	0		

Forma Geometrica	Irregular	Frente	40 ml		
------------------	-----------	--------	-------	--	--

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 bajas medias bajas
----------------------------	---

Actualidad edificadora	En el sector se observan fincas con vivienda campesina y algunas con viviendas tipo campestre.
------------------------	--

**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 baja.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO No. 022 de 2001
Area Del Lote	4000 M2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Inclinada
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	N/A
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	Ganadería con baja capacidad de carga, cultivos perennes como frutales que requieran baja actividad de laboreo, Bosque Productivo.
Uso Compatible Norma	Vivienda y establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, porcícolas y piscícolas.
Uso Condicionado Norma	Infraestructura de servicios, minería
Uso Prohibido Norma	Recreación general y cultural, centros vacacionales y usos industriales.
Indice DeOcupacion	30%
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No. 022 DICIEMBRE 28 DE 2001 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE CLASIFICAN Y DETERMINAN LOS USOS DE SUELO.”</p> <p>ARTÍCULO 116. AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. DEFINICIÓN. Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería, con base en el uso potencial y actual de los suelos: en el Municipio de Rondón se diferenciaron 2 subzonas. (Ver Mapa de Uso Recomendado de los suelos).</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • AREAS PARA USO AGROPECUARIO TRADICIONAL Y SEMI INTENSIVO (Acgr). Comprende las áreas de baja capacidad agrológica, se caracterizan por presentar un relieve quebrado y ondulado y de baja accesibilidad; están identificadas en el mapa de usos recomendado de los suelos como (Acgr). <p>Uso Principal: Ganadería con baja capacidad de carga, cultivos perennes como frutales que requieran baja actividad de laboreo, Bosque Productivo.</p> <p>Usos Compatibles: Vivienda y establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, porcícolas y piscícolas.</p> <p>Usos Condicionados: Infraestructura de servicios, minería.</p> <p>Usos Prohibidos: Recreación general y cultural, centros vacacionales y usos industriales.</p> <p>PARAGRAFO. En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1996, no se admitirán, en la subdivisión de predios las excepciones establecidas por el Artículo 88 de la Ley 135 de 1961 para obtener predios menores de tres</p>

(3) hectáreas, pues el uso exclusivo de estas zonas es el agropecuario.

ARTÍCULO 119. Para fines de desarrollo y **vivienda campestre** se debe tener en cuenta:

1. El Municipio de Rondón deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso de agua y disposición de residuos sólidos y líquidos de intervención sobre el paisaje.
2. **Se debe mantener el carácter rural de predio, el uso principal del globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea.**
3. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
4. 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.

Nota: el predio al ser de 4000 m², no cumpliría los requisitos normativos para vivienda campestre. En visita informaron que estaba construyendo un sitio recreación, este si es permitido, esto debido a la cercanía, con una mina, de zona. Esta mina fue cerrada por Corpoboyaca.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
958	EscrituraDePropiedad	16/04/2012	4	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
090-41887	19/01/2016	N/A	LOTE - CONSTRUCCION

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un embargo ejecutivo con acción real, ANOTACIÓN #6 Y SNOTSCION 5 HIPOTECA ABIERTA, del certificado de libertad y tradición suministrado.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 634 de fecha 28-06-2001 en NOTARIA PRIMERA de RAMIRQUI LA GRANJITA con area de 4.000 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION: 02.- ESCRITURA 441 DEL 24-04-1987 NOTARIA 1 DE RAMIRQUI REGISTRADA EL 30-04-1987 POR VENTA DE: ALVAREZ SANABRIA PIO, CUADROS E ALVAREZ MARIA DE LOS ANGELES, A: ALVAREZ CUADROS CARLOS FRANCISCO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19102-- 01.- ESCRITURA 150 DEL 28-05-1946 NOTARIA DE ZETAQUIRA REGISTRADA EL 11-09-1946 POR VENTA DE: ALVAREZ MARCO TULIO, A: CUADROS MARIA DE LOS ANGELES, REGISTRADA EN LA MATRICULA 19102.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El predio cuenta con un amplio espacio para parqueo de vehículos.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	SI

Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada
Transporte	Malo	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			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	NO	Malo
Asistencial	Malo	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Malo	mas de 500			
Comercial	Malo	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 viviendas campesinas, la vía de ingreso a la vereda se encuentra carreteable en mal estado.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1998	Edad Inmueble	25 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	S/I				
Observación	Las estructuras se observan en mal estado de conservación, en la visita se evidencia que las estructuras se encuentran en abandono y tienen que realizarse reparaciones importantes.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	

Observación	CASA 1 CON BALCÓN Primer piso: Garaje, 2 bodegas. Segundo piso: Hall, zona de habitaciones, balcón y baños.
	CASA 2 Primer piso: Sala, baño social, 4 habitaciones y cocina. Segundo piso: Hall, 3 habitaciones, 2 baños.

ACABADOS

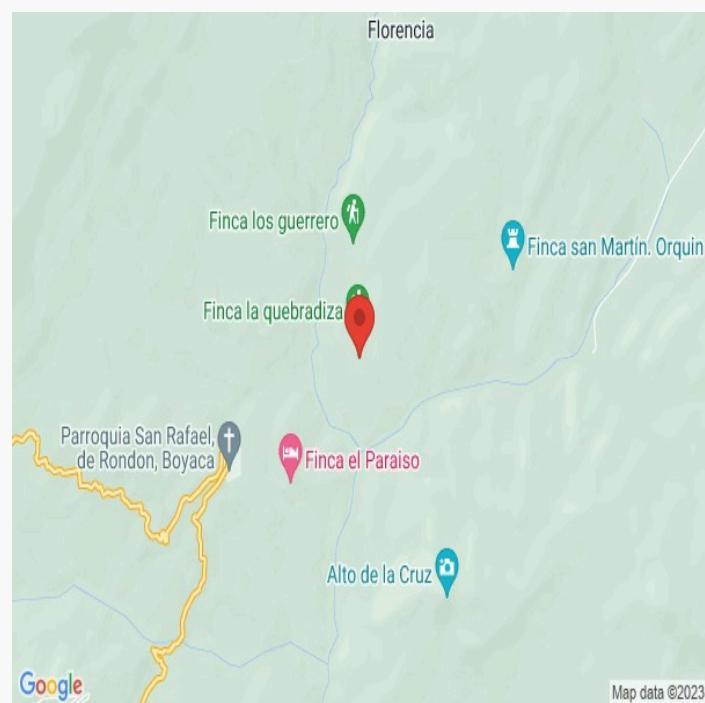
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal							
Estado	Regular							

Observación	Los acabados de las construcciones en general se observan en regular y mal estado de conservación.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

PREDIO RURAL LA GRANJITA # | Vda Nueva Granada | Rondon | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.367476
GEOGRAFICAS : 5° 22' 2.913''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.189295
GEOGRAFICAS : 73° 11' 21.462''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Tenza - Boyaca	\$180,000,000	.95	\$171,000,000	31076373 67	3.2	70	\$900,000	\$63,000,000
2	Tuta - Boyaca	\$120,000,000	.95	\$114,000,000	3133034903	1.008	84	\$950,000	\$79,800,000
3	Tenza - Boyaca	\$85,000,000	.95	\$80,750,000	3203601195	1	50	\$900,000	\$45,000,000
4	Rondon - Boyaca	\$242,000,000	.95	\$229,900,000	3202737637	7	0	\$0	\$0
Del inmueble					0.4000				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$108,000,000	\$33,750,000	1.0	.90	0.90	\$30,375,000
2	\$34,200,000	\$33,928,571	1.0	.90	0.90	\$30,535,714
3	\$35,750,000	\$35,750,000	1.0	.90	0.90	\$32,175,000
4	\$229,900,000	\$32,842,857	1.0	.90	0.90	\$29,558,571
					PROMEDIO	\$30,661,071.43
					DESV. STANDAR	\$1,096,211.24
					COEF. VARIACION	3.58%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADO HA	\$31,534,821.43	AREA	0.4000	TOTAL	\$12,613,928.57
	ADOPTADO M2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$12,613,928.57					

Observaciones:

La oferta 4 se afecta en 10%, por ser cercana al casco urbano de Rondón, y las ofertas 1-3 de complementación por su ubicación.

Enlaces:

1-<https://www.lamudi.com.co/se-vende-finca-con-casa-en-tenza-boyaca.html>

2-<https://www.lamudi.com.co/descanso-finca-con-casa-en-tuta-boyaca-llamanos-precio-negociable.html>

3-<https://www.lamudi.com.co/se-vende-finca-bonita-en-tenza-boyaca-1.html>

REPOSICION

CASA 1 CON BALCON

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	126
Area construida vendible	126
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$163,800,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	CONSTRU DATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	43.64 %
Valor reposición depreciado	\$732,680
Valor adoptado depreciado	\$732,680
Valor total	\$92,317,680

Observaciones: La casa se encuentra en mal estado con reparaciones importantes, los acabados se encuentran en regular estado de conservación:
 Pisos en cerámica, muros pintados, techo en pintura carraplast y madera machimbre, la cubierta de la propiedad es en teja de fibrocemento.

CASA 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	171
Area construida vendible	171
Valor M2 construido	\$1,300,000
Valor reposición M2	\$222,300,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,300,000
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,300,000
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y Corvini %	43.64 %
Valor reposición depreciado	\$732,680
Valor adoptado depreciado	\$732,680
Valor total	\$125,288,280

Observaciones: La casa se encuentra en mal estado, los acabados se encuentran en regular estado de conservación: Pisos en cerámica y madera, muros pintados, techo en pintura y madera machimbre, la cubierta de la propiedad es en teja de fibrocemento.

SALON

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	25
Area construida vendible	25
Valor M2 construido	\$1,744,369
Valor reposición M2	\$43,609,225
Valor reposición presupuesto M2	\$1,744,369
Fuente	CONSTRUADATA 205
Factor ajuste %	40% %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,046,621
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fitto y corvin %	43.64 %
Valor reposición depreciado	\$589,876
Valor adoptado depreciado	\$589,876
Valor total	\$14,746,900

Observaciones: La oficina se encuentra en buen estado, sin embargo, se ajusta en un 40% ya que no cuenta con baños ni cocina. los acabados se encuentran en buen estado de conservación:

Pisos en cerámica, muros pintados, techo madera machimbre, la cubierta se encuentra en teja metálica.

PISCINA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41
Area construida vendible	41
Valor M2 construido	\$1,924,294
Valor reposición M2	\$78,896,054
Valor reposición presupuesto M2	\$1,924,294
Fuente	LA LONJA-MEDELLIN
Factor ajuste %	20 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,539,435
Calificación estado conservación	4
Vida útil	70
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	35.71 %
Fito y corvin %	64.20 %
Valor reposición depreciado	\$551,118
Valor adoptado depreciado	\$551,118
Valor total	\$22,595,838

Observaciones: La piscina se encuentra en mal estado de conservación, su profundidad es de 1.60M, la piscina asoma abandono. Se da afectación del 20% por acabados y abandono.

FOTOS

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmuelle



Vía frente al inmuelle



Vía frente al inmuelle



Contador de Energia



Contador de Agua

EL PREDIO CUENTA
CON ACUEDUCTO VEREDAL

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



Piscina



Piscina



FOTOS

Fachada - Casa 1 con balcon



Garaje - Casa 1 con balcon



Casa 1 con balcon



Bodega - Casa 1 con balcon



Casa 1 con balcon



Casa 1 con balcon



Piso 2 - Casa 1 con balcÃ³n



Bodega - Casa 1 con balcon



FOTOS

Bodega - Casa 1 con balcon



Fachada - Casa 2



Fachada - Casa 2



Sala - Casa 2



Escalera - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



FOTOS

Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Cocina - Casa 2



Alcoba - Casa 2



Cocina - Casa 2



Cocina - Casa 2



hall - Casa 2



FOTOS

Hall posterior - Casa 2



Baño - Casa 2



Hall piso 2 - Casa 2



Bano piso 2 - Casa 2



Hall piso 2 - Casa 2



Bano piso 2 - Casa 2



Banos piso 2 - Casa 2



Bano piso 1 - Casa 2



FOTOS

Fachada - SALON



SALON



Fachada - Vestier piscina



Fachada - Vestier piscina



Vestier piscina



Fachada - Banos piscina



Banos piscina



Zona de ropa - Banos piscina



FOTOS

Fachada - Cuarto de maquinas



Fachada - Cuarto de maquinas



Cuarto de maquinas



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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos**. --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD**: La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor 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 RE-PRG_2023_235280



PIN de Validación: a7d909dc



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) 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 evaluador 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



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



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.

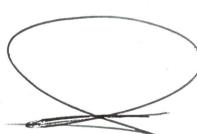
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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



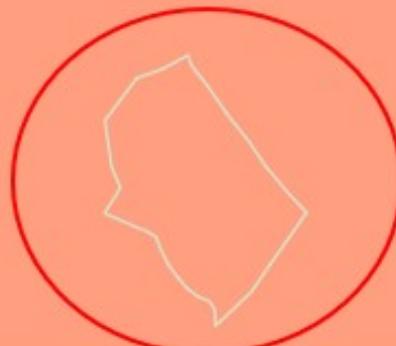
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

USO RECOMENDADO

Acgr

2200

2000



LEYENDA

UNIDAD DE USO	SIMBOLO	TIPO DE MANEJO
AREA PARA USO AGROPECUARIO TRADICIONAL Y SEMI INTENSIVO	Acgr	- EXPLOTACION AGROPECUARIA TRADICIONAL GRADUALMENTE TECNIFICADA

NOV 2000

DE

15

28

PLANCHA

AMENAZAS NATURALES

CONTIENE

LEYENDA

ALTA
AMENAZA POR
INCENDIOS FORESTALES

AIF

7 632.99 48.62

El Ro

PLANCHAS

5

DE

28

CLASIFICACION AGROLOGICA

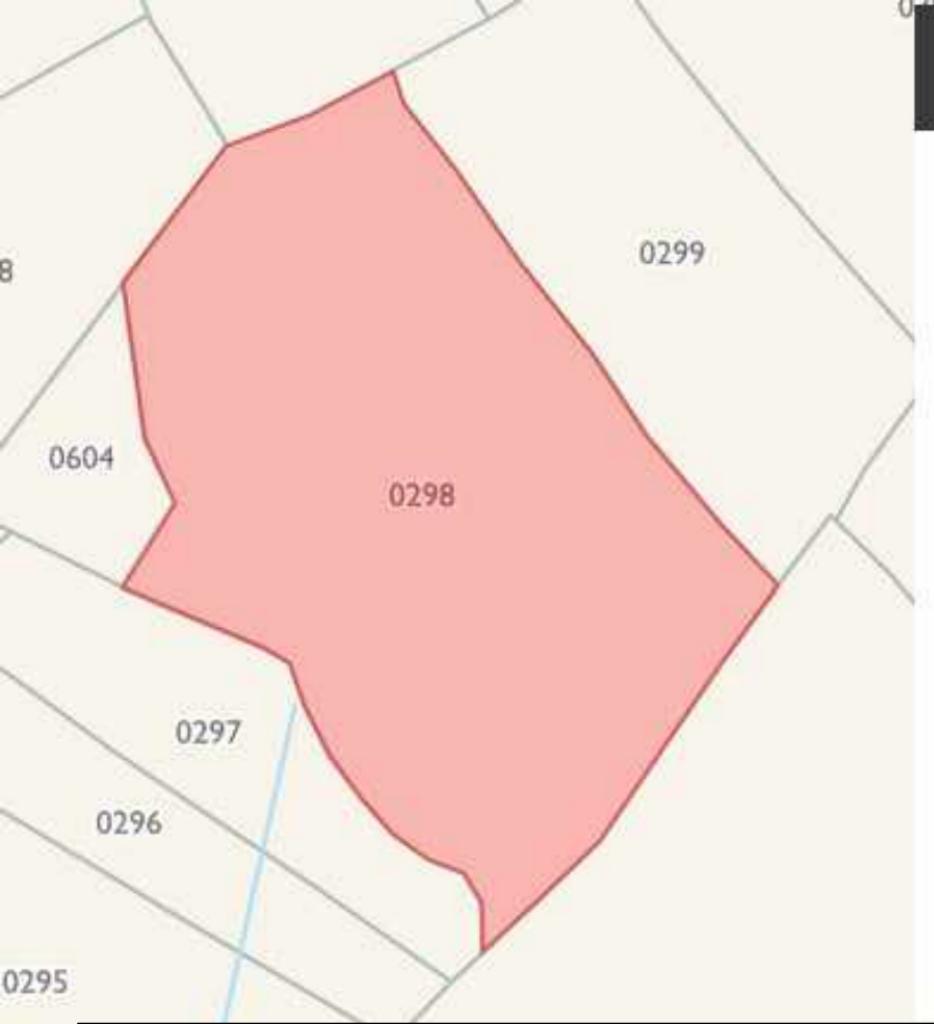
FUENTE IGAC 1965



SUELOS CON LIMITANTES SEVERAS POR ALTAS PENDIENTES (> 50%) EROSIONABILIDAD MUY ALTA, PEDREGOSIDAD SUPERFICIAL, INUNDABILIDAD PERMANENTE; ESTOS FACTORES LOS HACE NO APTOS PARA CULTIVOS. SE PRESENTAN EN LAS VEREDAS: JUNIN, SUCRE, GRANADA Y BOLIVAR.

2 383.90 15.19
6.00

Consulta Catastral



Número predial: 156210000000000020298000000000

Número predial (anterior): 15621000000020298000

Municipio: Rondón, Boyacá

Dirección: LA GRANJA VDA NUEVA GRANADA

Área del terreno: 34900 m²

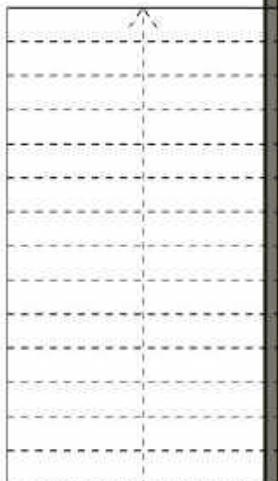
Área de construcción: 0 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022



segundo piso



casa 1 piso 2

alcoba

alcoba

baño

baño

alcoba

casa 2 piso 2

USO RECOMENDADO



LEYENDA

UNIDAD DE USO	SIMBOLO	TIPO DE MANEJO
AREA PARA USO AGROPECUARIO TRADICIONAL Y SEMI INTENSIVO	Acgr	- EXPLOTACION AGROPECUARIA TRADICIONAL GRADUALMENTE TECNIFICADA

NOV 2000

PLANCHAS

15

28

CONTIENE

AMENAZAS NATURALES

LEYENDA

ALTA
AMENAZA POR
INCENDIOS FORESTALES



7 632.99 48.62

PLANCHAS

DE

5

28

CLASIFICACION AGROLOGICA

FUENTE IGAC 1965



SUELOS CON LIMITANTES SEVERAS POR ALTAS PENDIENTES (> 50%) EROSIONABILIDAD MUY ALTA, PEDREGOSIDAD SUPERFICIAL, INUNDABILIDAD PERMANENTE; ESTOS FACTORES LOS HACE NO APTOS PARA CULTIVOS. SE PRESENTAN EN LAS VEREDAS: JUNIN, SUCRE, GRANADA Y BOLIVAR.

2 383.90 15.19

VI



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE RAMIRQUI

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230131736071261608

Nro Matrícula: 090-41887

Página 2 TURNO: 2023-090-1-947

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 08:48:51 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

#5400131221350431102011074400.-

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

DE: ALVAREZ SANTANA JULIO CESAR

A: CUADROS ORTIZ BLANCA GLORIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-01-2012 Radicación: 2012-090-6-230

Doc: OFICIO 0017 DEL 23-01-2012 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE TUNJA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO PROCESO EJECUTIVO NO. 2011-0744.

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

DE: ALVAREZ SANTANA JULIO

A: CUADROS ORTIZ BLANCA GLORIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-04-2012 Radicación: 2012-090-6-1075

Doc: ESCRITURA 958 DEL 16-04-2012 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$155,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CUADROS ORTIZ BLANCA GLORIA

CC# 23983735

A: ALVAREZ SANTANA JULIO CESAR

CC# 79043670 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-04-2012 Radicación: 2012-090-6-1075

Doc: ESCRITURA 958 DEL 16-04-2012 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ALVAREZ SANTANA JULIO CESAR

CC# 79043670 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-12-2015 Radicación: 2015-090-6-3715

Doc: OFICIO 1636 DEL 06-05-2015 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EJECUTIVO HIPOTECARIO # 2015-00079-00

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

DE: BANCOLOMBIA S. A

A: ALVAREZ SANTANA JULIO CESAR

CC# 79043670 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-07-2019 Radicación: 2019-090-6-2155



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

Certificado generado con el Pin No: 230131736071261608

Nro Matrícula: 090-41887

Página 3 TURNO: 2023-090-1-947

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 08:48:51 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

Doc: OFICIO 1689 DEL 25-04-2016 JUZGADO 004 CIVIL DE CIRCUITO DE CUCUTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 1636/2015, EN CUANTO A QUE LA ORDEN ESDEL JUZGADO 1 CIVIL CTO DE CUCUTA Y DEL PROCESO AHORA CONOCE EL J 4 CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.

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

DE: BAMCOLOMBIA S.A.

A: ALVAREZ SANTANA JULIO CESAR

CC# 79043670

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 1636/2015, EN CUANTO A QUE LA ORDEN ESDEL JUZGADO 1 CIVIL CTO DE CUCUTA Y DEL PROCESO AHORA CONOCE EL J 4 CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 1636/2015, EN CUANTO A QUE LA ORDEN ESDEL JUZGADO 1 CIVIL CTO DE CUCUTA Y DEL PROCESO AHORA CONOCE EL J 4 CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 1636/2015, EN CUANTO A QUE LA ORDEN ESDEL JUZGADO 1 CIVIL CTO DE CUCUTA Y DEL PROCESO AHORA CONOCE EL J 4 CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: CI2018-77 Fecha: 27-12-2018
SE CORRIGE ANOT. 6 LA OFICINA DEL REGISTRO DEL DOCUMENTO QUE SE REGISTRA "JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA" SIENDO CORRECTO JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA "VALE" ART. 59 LEY 1579 DEL 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-090-1-947 **FECHA: 31-01-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 1636/2015, EN CUANTO A QUE LA ORDEN ESDEL JUZGADO 1 CIVIL CTO DE CUCUTA Y DEL PROCESO AHORA CONOCE EL J 4 CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.

El Registrador: JIMMY STEVE SANCHEZ CUEVAS

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION OFICIO 1636/2015, EN CUANTO A QUE LA ORDEN ESDEL JUZGADO 1 CIVIL CTO DE CUCUTA Y DEL PROCESO AHORA CONOCE EL J 4 CIVIL DEL CTO DE CUCUTA.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

DESPACHO COMISORIO N° 021

EL SECRETARIO DEL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA

AL

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE RONDON (BOYACÁ)

HACE SABER:

Que dentro del Proceso **EJECUTIVO HIPOTECARIO**, seguido a través de mandatario judicial por **BANCOLOMBIA S.A.** contra **JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA**, Radicado No. **54001-31-53-004-2015-00079-00** se ha ordenado comisionarle para que se sirva auxiliar al Juzgado en el sentido de llevar a cabo diligencia de **SECUESTRO** del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria Nº 090-41887.

INSERTOS

1. Según lo indicado en el artículo 39 del C. G. P. se adjunta copia del auto que ordenó la comisión y copia del escrito de la demanda
2. Al comisionado se le dan amplias facultades para el cumplimiento de la comisión, término el necesario.
3. El apoderado de la parte demandante, Dra. MARIA CONSUELO MARTINEZ DE GAFARO C.C. 41.588.113 de Bogotá y T.P. No. 18.111 del C.S.J.

Con el fin anteriormente expuesto se libra el presente despacho comisorio, en San José de Cúcuta, a los once (11) días del mes de noviembre de 2021.

EDGAR OMAR SEPÚLVEDA MORA
Secretario

J.M.M.M.

El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la *“firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada”*, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional.



46765655

004299

OTORGANTES: BLANCA GLORIA CUADROS ORTIZ,
JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA Y BANCOLOMBIA S.A.
CLASE DE ACTOS: COMPRAVENTA - HIPOTECA.
NUMERO: NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO
(258)

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los DIECISEIS (16) días del mes de ABRIL del año DOS MIL DOCE (2.012), ante mí, JORGE JULIAN CAICEDO GUTIERREZ, Notario Cuarto Encargado de este Círculo de Cúcuta, comparecieron BLANCA GLORIA CUADROS ORTIZ, quien presente dijo ser mujer, mayor de edad, de este domicilio, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente e identificada con cédula de ciudadanía número 23.983.735 expedida en Rondón, quien en este acto obra en nombre propio y quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará LA VENDEDORA, de una parte, y, de la otra, JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA, quien presente dijo ser varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente e identificado, con cédula de ciudadanía número 79.043.670, expedida en Engativá, y quien en este acto actúa en nombre propio y quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, y dijeron: Que hemos celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: SEGÚN MINUTA – MEDIO CORREO ELECTRONICO.- PRIMERO: Que EL VENDEDOR obrando en la calidad indicada transfiere, a título de venta, a EL COMPRADOR, el derecho de dominio y los derivados de la posesión de que es titular, vinculados al predio rural "LA GRANJITA" ubicada en la vereda Nueva Granada, Municipio de Rondón (Boyacá). Predio con área de 4.000 M2., cuyos linderos medidas son: PIE: Parte de un mojón de piedra que está a la orilla de la carretera, que por toda la orilla de la carretera hasta encontrar una alcantarilla y sigue 6,00 metros adelante, linda con terrenos de Florinda Velasco herederos, carretera al medio; RECHA: sube en recta a dar a un poste de cemento, linda con el vendedor, sigue en diagonal a encontrar una alcantarilla que está a la orilla del camino, linda con terrenos vendedor, en el anterior trayecto sube por una toma de agua; IZQUIERDA: baja por orilla del camino a dar al primer lindero y encierra, linda con terrenos de Alirio Andros, Manuel Soler y Amparo Tenjo. Matrícula Inmobiliaria No. 090-41887. Predio 00-00-0002-0298-000.- PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de la extensión superficialia del inmueble y la longitud de sus linderos, la venta se hace como

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO.

CUERPO CIERTO. **SEGUNDO: LA VENDEDORA** adquirió en su estado civil actual, por compra a Carlos Francisco Álvarez Cuadros, según escritura pública 634 de 28 junio 2001, Notaría 1^a de Ramiriquí, registrada el 29 junio 2001, al folio inmobiliario 090-41887 de la Oficina de Registro de Ramiriquí. **TERCERO:** Que garantiza que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es de su exclusiva propiedad, que no lo ha alienado por acto anterior al presente, ni dado en uso o usufructo y que su dominio está libre de condiciones resolutorias, embargos, censos, arrendamientos por escritura pública, que no está afectado a vivienda familiar. **CUARTO:** El precio acordado por las partes para la presente compraventa es la cantidad de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS m/cte. (\$ 155.000.000.00)** que **EL COMPRADOR** pagará a **LA VENDEDORA** así : 1.- La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS m/cte. (\$50.000.000.00)** que **LA VENDEDORA** declara recibidos a satisfacción; y 2.- El saldo, o sea, la cantidad de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS m/cte. (\$105.000.000.00)** con el producto del préstamo que **BANCOLOMBIA S.A.** ha otorgado a **EL COMPRADOR**, con garantía hipotecaria de primer grado a su favor, conforme lo indica la segunda parte de este instrumento. **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** autorizan expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.** para que el producto del préstamo que se le otorgue sea abonado a **LA VENDEDORA**. No obstante la forma de pago, **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPROVVENTA, y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble. **QUINTO:** **LA VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble vendido con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, cuando se haya pagado la totalidad del precio, y se obliga a salir al saneamiento de la venta en todos los casos que ordena la Ley, sea por evicción o vicios redhibitorios. **SEXTO:** **LA VENDEDORA** asume los gastos que genere el inmueble vendido por concepto de impuesto predial y valorización en sus cuotas hasta la fecha de entrega del inmueble, al igual que los servicios públicos domiciliarios y condominio. **SEPTIMO:** Las partes otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 11 abril 2012. **EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LA VENDEDORA DE SI EL INMUEBLE ESTA O NO AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR,** PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854



DEL 2.003, QUIEN, BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO, MANIFESTO QUE NO. EL SUSCRITO NOTARIO PROCEDIO A PREGUNTAR A LA ENAJENANTE SI EL PREDIO TRANSFERIDO, SE ENCUENTRA O NO, PROTEGIDO CON MEDIDAS DE PROTECCION

OPERA JULIANO CACIQUE GUTIERREZ
NOTARIO ENCARREADO

PATRIMONIAL INDIVIDUAL A LA POBLACION DESPLAZADA. A CONTINUACION ENAJENANTE A SABIENDAS DE LAS IMPLICACIONES LEGALES QUE ACARREA JURAR EN FALSO, EXPRESA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE EL BIEN RAIZ ENAJENADO, NO LO ESTA. Manifiesta la vendedora que el bien inmueble transferido se encuentra a paz y salvo hasta la fecha por concepto de servicios públicos.

PRESENTE: EL COMPRADOR JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA, de anotaciones personales y civiles conocidas, y manifestó: A.- Que actúa en este acto a nombre

propio. B.- Que obrando en la calidad indicada acepta la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas. C.- Que recibirá a entera satisfacción el inmueble que se le transfiere. D.- Que bajo gravedad de juramento manifiesta que es casado con sociedad conyugal vigente con y que es su voluntad expresa, de conformidad con la Ley 258 de 1.996, reformada la Ley 854 del 2.003, **NO AFECTAR A VIVIENDA**

FAMILIAR el inmueble que por medio de este instrumento adquiere. E.- Que de manera

voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara que los recursos entregados y que se entregarán para el pago del inmueble prometido en venta provienen de las fuentes que en virtud de la

ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. Dicha declaración de fuente de fondos a la entidad

financiera BANCOLOMBIA S.A., quien actúa como **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** se realiza con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado para las transacciones de entidades financieras en la Circular externa 007 de 1996 expedida por

la Superintendencia Bancaria, el Decreto 663 de 1992 Estatuto Orgánico del Sector Financiero. F. Que conoce y acepta que los servicios públicos del bien inmueble están a

paz y salvo hasta la fecha.- Acto seguido comparece nuevamente **BLANCA GLORIA CUADROS ORTIZ**, de anotaciones civiles y personales conocidas, y dijo: Que es su voluntad expresa que el inmueble adquirido mediante el presente instrumento **NO SE**

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

NOTARIA CUARTA DE CALI
AFFECTE A VIVIENDA FAMILIAR. El Suscrito Notario deja constancia de haber indagado al comprador sobre los requisitos exigidos por la LEY 258 DE 1.996, reformada por la Ley 854 de 2.003, y al no darse éstos el bien inmueble objeto del presente acto **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**

===== **HIPOTECA** =====

Acto seguido compareció nuevamente JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA, de anotaciones civiles y personales conocidas, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron): **Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cantidad a favor del BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano. **Predio rural "LA GRANJITA" ubicada en la vereda Nueva Granada, Municipio de Rondón (Boyacá).** Predio con área de 4.000 M²., cuyos linderos y medidas son: **PIE:** Parte de un mojón de piedra que está a la orilla de la carretera, sigue por toda la orilla de la carretera hasta encontrar una alcantarilla y sigue 6,00 metros adelante, linda con terrenos de Florinda Velasco, herederos, carretera al medio; **DERECHA:** sube en recta a dar a un poste de cemento, linda con el vendedor, sigue en diagonal a encontrar una alcantarilla que está a la orilla del camino, linda con terrenos del vendedor, en el anterior trayecto sube por una toma de agua; **IZQUIERDA:** baja por la orilla del camino a dar al primer lindero y encierra, linda con terrenos de Alirio Cuadros, Manuel Soier y Amparo Tenjo. Matrícula Inmobiliaria No.090-41887. Predio No.00-00-0002-0298-000.-

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. **Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. **Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por el deudor hipotecante, por compra a Blanca Gloria Cuadros Ortiz como consta en el primer acto de este instrumento. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 090-41887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ramiriquí. **Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a

7 700188 365191



3

JOAQUIN JULIAN CAICEDO GUTIERREZ
NOTARIO ENCARREGADO

largo plazo aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 105.000.000,00)** moneda corriente. Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor**, no

solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** o conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** o individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere ~~negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negocie, endosare o cediere~~ en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extinguie por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. **Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del

carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 53 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. **Sexto:**

Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El Acreedor** a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las norma que los modifiquen o sustituyan. **Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el

7 700188 385207



termino de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. **Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de

seguros, facuto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior, El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo ~~en caso de que no lo haga(mos)~~ directamente en los términos de esta cláusula. En este evento, me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del El Acreedor. **Parágrafo tercero:** Si el Cliente no pagare las primas que le corresponiere por concepto de seguros, no implicará para el Banco ninguna responsabilidad por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

Octavo: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, ~~en cualquiera de los siguientes casos:~~ a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito. d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f. Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien(es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de

JOAQUÍN GUTIÉRREZ
NOTARIO EN CARGO
JURADO
LELUCUQUÍA

acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por BANCOLOMBIA e inscrito a la Conja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. g. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). h. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). i. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso. l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar



directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**. n. Cuando incumpla (mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual conjunta o separadamente. o. Cuando incurra (mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca. p. Cuando el (los) bienes dados en garantía se demeritan, dejan de ser garantía suficiente por cualquier causa o son gravados, enajenados en todo o en parte sin previo aviso por escrito a **EL BANCO**. **Noveno:** Que la hipoteca aquí ~~constituida estará vigente mientras~~ ~~CARGA DE~~ mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago. **Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. **Decimoprimero:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**. **Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. **Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la

NOTARIO CLAUDIO JUAN CARDEDO GUTIERREZ
NOTARIO ENCARGADO

constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) **Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) **Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior El(Los) **Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) **Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) **Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) **Hipotecante(s)**, El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) **Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. **Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. **MANIFIESTA EL DEUDOR HIPOTECANTE BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL BIEN INMUEBLE QUE HIPOTECA NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DE 1.996.** Presente RUTH APARICIO PRIETO, quien dijo ser mujer, mayor de edad, domiciliada en Cúcuta e identificada con la cédula de ciudadanía número 41.614.145 expedida en Bogotá, D.C., y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y poder especial otorgado por escritura pública 4079 del 03 de agosto del 2.005, Notaria 29 de Medellín.

Exp



satisfacción

documentos que se presentan para su protocolización e inserción en copias **Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera

El suscrito Notario Cuarto (E) de Cúcuta dejó constancia de haber dado cumplimiento a la ley 258 de 1996. - - - - -

EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE POR REUNIRSE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LA LEY 546 DE 1.999, CONFORME SE DESPRENDE DE LA CARTA DE APROBACION DEL CREDITO, LA HIPOTECA POR CONCEPTO DE DERECHOS ~~NOTARIALES~~ SE LIQUIDA AL 70% DE LA TARIFA ORDINARIA APLICABLE.- A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RAMIRQUI, DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE DOS (02) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO.- EL SUSCRITO NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER INFORMADO A LOS OTORGANTES QUE LA ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA, DEBERÁ INSCRIBIRSE DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DIAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE RAMIRQUI.- LOS COMPARCIENTES HACEN CONSTAR.- QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, LOS NÚMEROS DE SUS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD Y SUS ESTADOS CIVILES. DECLARAN ADEMÁS QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVA DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS. CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS.- El suscrito Notario deja constancia que se tomó la firma de la Doctora RUTH APARICIO PRIETO, Apoderada Especial de BANCOLOMBIA S.A., en la

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COETO PARA EL USUARIO.

Siguiente dirección: Calle 12 No.4-47 Oficina 317 del Centro Comercial Internacional de esta ciudad de Cúcuta.- Se protocoliza con el presente instrumento público los siguientes documentos: a) Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los otorgantes.- b) Paz y salvo, Alcaldía Municipal de Rondón – Boyacá. Tesorería Municipal. El tesorero municipal de RONDON, certificado que el predio identificado con número catastral 000000020298000, denominado LA GRANJA VDA. NUEVA GRANADA, ubicado en GRANADA, con área de terreno: 3 hectáreas, 4.900 metros 2, con avalúo para el año 2012 de \$2.724.000, con los siguientes propietarios registrados: ALVAREZ SANABRIA PIO. Se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial unificado y sobretasa ambiental hasta el año 2012. Motivo del paz y salvo: Escrituras. Fecha de expedición: 11/04/2012. Válido hasta: 31/12/2012. Número 0288. Valor 69.400. Hay firma ilegible. c) Carta de aprobación del crédito otorgado al señor JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA, por la suma de \$105.000.000,oo, para compra de vivienda, expedida por BANCOLOMBIA S.A., sin costo alguno para las partes.- d) Carta de aprobación del crédito otorgado al señor JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA, por la suma de \$105.000.000,oo, expedida por la Apoderada de BANCOLOMBIA S.A., sin costo alguno para las partes.- e) Copia autenticada de la escritura pública número 4.079 del 03 de Agosto de 2.005 de la Notaría 29 del Círculo de Medellín, donde recoge el poder especial otorgado a la doctora RUTH APARICIO PRIETO por el doctor LUIS FERNANDO MONTOYA CUSSO, Representante Legal de BANCOLOMBIA S.A.; f) Copia autenticada del certificado de vigencia de poder de fecha 02 de febrero de 2.011, expedido por la Notaría 29 del Círculo de Medellín; g) Copia autenticada del certificado de BANCOLOMBIA S.A., expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; h) RECIBO No. 296 de fecha 16 de Abril de 2.012, POR \$1.550.000,oo, POR EL CUAL LA VENDEDORA CANCELA RETENCION EN LA FUENTE.- Leído el presente instrumento por los otorgantes y enterrados de su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de RAMIRQUI en el término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe.- Esta escritura se extendió en SIETE (07) hojas de papel Notarial series números 188365177, 188365184, 188365191, 188365207, 188365214, 188365221 y 188365238.-

Derechos Notariales \$ 710.357,00 = IVA \$ 135.868,00 ===

conforme a la Resolución 11439 de Diciembre de 2.011.- Recaudos \$ 19.270,00

Retención en la Fuente \$1.550.000,oo.-

LOS OTORGANTES: _____



7 700188 365238

LA VENDEDORA,

Blanca Gloria Cuadros Ortiz
BLANCA GLORIA CUADROS ORTIZ.

EL COMPRADOR-DEUDOR HIPOTECANTE.

~~JULIO CESAR ALVAREZ SANTANA.~~

LA CONYUGE,

4 CAICEDO GUTIERREZ
4 ENCARAGADO

Blanca Gloria Cuadros 0112
BLANCA GLORIA CUADROS ORTIZ.

EL ACREDITOR HIPOTECARIO,

Butte Opacino
BANCOLOMBIA S.A.

BANCOLOMBIA S.A.

RUTH APARICIO PRIETO

Apoderada Especial

EL NOTARIO CUARTO DE CUCUTA (E)

NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

Faby -V-H-BANCOLOMBIA-RUTH-JULIO-ALVAREZ-2012-abril-boyaca

Es fiel y primera copia tomada de su original, la cual se expide en 17 hojas útiles conforme Ley 39 de 1.981, para uso del Acreedor BAJOLOMÉ J.A.

NOTA: De conformidad con el Artículo 80 del Decreto 960 de 1.970, modificado por el Artículo 42 del Decreto 2163 de 1.970 ésta primera copia presta **MÉRITO EJECUTIVO** a favor del Acreedor BAJOLOMÉ J.A.

En San José de Cúcuta, a 15 días del mes de ABRIL de 2012

**Talla 0*

17
folios
útiles



A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo, Jonathan Roa Robayo mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía No 1018458776 Avaluador profesional, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el número de Avaluador AVAL- 1018458776 en la categoría de Inmuebles Urbanos desde el 10 marzo 2020, además cuento con las categorías Rurales, Recursos naturales, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales. Declaro bajo la gravedad de juramento que:

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, no he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) *Que no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Avaluador.

Atentamente,



RAA AVALUADOR AVAL-1018458776

Dirección de Residencia: CALLE 15 A N° 8 - 30 ESTE Madrid-Cundinamarca.

Celular:3059136403

Correo electrónico: jonathanroarobayo@gmail.com

Código	Fecha Creación	Fecha Visita	Fecha Cierre	NIT	DirigidoA	Cedula Solicitante	Estrato	Nombre Solicitante	Sector	Ciudad	Dirección	TipoInmueble	Perito	Estado
LRCAJA-9 1185988	2021-06-16	20/06/2021	2021-06-21 19:06:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	91185988	3	JHON FREDDY R ODRIGUEZ BARAJAS	Urbano	Funza	CALLE 8 No. 11-01 CASA 23 CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CELTAS P.H.	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 051588388	2021-06-09	11/06/2021	2021-06-17 14:06:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	105158838 8	2	ROMAN MARTINEZ	Urbano	Facatativá	TRANSVE RSAL 11 ^a # 6- 36 ESTE	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 1444359	2021-06-02	03/06/2021	2021-06-08 22:06:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	11444359	4	JAVIER MAURICIO BURGOS LUNA	Urbano	Facatativá	CARRERA 13 #16-30 APARTAMENTO 501 TORRE 29 CIUDADELA PARQUE CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOLE S RESERVADO P.H. ETAPA 2	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRLEASIN G- 1015460 325	2021-05-26	27/05/2021	2021-05-31 16:05:00	860021967 -7	860021967 -7	101546032 5	3	CARLOS ESTEBAN YELA CORTES	Urbano	Funza	CARRERA 28 13-20 APTO.301 INT.14 CJ RES.HACIENDA SAN ANDRES -P.H	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 7690334	2021-05-25	26/05/2021	2021-05-27 20:05:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	17690334	4	CARLOS ARTURO MORENO TIQUE	Urbano	Facatativá	AVENIDA CARRERA 13 #16-30 APARTAMENTO 101 TORRE 18 CONJUNTO RESIDENCIAL GIRASOLE S P.H.	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO

RE-PRG_2021_1299487	2021-05-21	01/06/2021	2021-06-08 21:06:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Tenjo	CARRERA 7 #6 49 MANZ.3 - EL NOGAL MANZANA K CASA 14 CONJUNTO RESIDENCIAL EL NOGAL - P.H.	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
MAN-PRG_2021_1162502	2021-05-20	29/05/2021	2021-06-04 16:06:00	890903938 -8	890903938 -8	79757611	S/E	LUIS ANGEL ARIAS SOLER	Rural	El Rosal	LOTE 2 EL PANTANO O EL CORONO Y --GLOBO DE TERRENO VEREDA PUENTE DEL ROSAL	Finca	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 3744471	2021-05-19	21/05/2021	2021-05-31 23:05:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	13744471	3	ARNOLD ARLEY PINEDA VALBUENA	Urbano	Mosquera	CARRERA 17 # 7 - 58 SUR APTO 252 TO 13 ET. I	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
DAC-PRG_2021_1240172	2021-05-14	15/05/2021	2021-05-21 20:05:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Villeta	Lote #1	Lote	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
DAC-PRG_2021_1202028	2021-05-12	15/05/2021	2021-05-20 01:05:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	La Vega	CARRERA 2 # 8-38 piso 2 y piso 3	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LR-3214531149	2021-05-04	10/05/2021	2021-05-13 16:05:00	13278436 -1	3214531149 -41522777	S/E	WILLIAM MIRANDA	Rural	Anapoima	LOTE NUMERO DOS (2) finca las pilas vereda Panamá	Finca- Terreno	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO	
LRCAJA-2 957290	2021-04-27	27/04/2021	2021-04-29 21:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	2957290	3	JUAN DANIEL CASAS ORJUELA	Urbano	Madrid	CARRERA 8 # 10-07 ,Madrid apto 304 in 8 cj res hacienda los Alcaparros Et II	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO

LRLEASIN G-1015423 647	2021-04-26	06/05/2021	2021-05-07 21:05:00	860021967 -7	860021967 -7	101542364 7	4	HECTOR ALFONSO CASTRO GARCIA	Urbano	Madrid	CRR 2 ESTE #4-108 APTO 204 TORRE 14 ETAPA 2 CONJ RES. PRADERA P.H. Y GR 324	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
RE-PRG_2021_971810	2021-04-19	28/04/2021	2021-04-29 23:04:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	La Mesa	LOTE No. 31-RURAL	Lote	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 068952853	2021-04-18	19/04/2021	2021-04-24 00:04:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	106895285 3	4	RAUL ALFONSO ROCH MOLINA	Urbano	Facatativá	CALLE 15 B # 821 A PARTAMENTO #301 PISO 3. BLOQUE IV	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
DAC-PRG_2021_935832	2021-04-15	22/04/2021	2021-04-26 23:04:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	S/E	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	Tenjo	FINCA EL RECUERDO UBICADO EN LA VEREDA POVEDA DEL MUNICIPIO DE TENJO	Finca	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
DAC-PRG_2021_726699	2021-03-23	26/03/2021	2021-03-30 16:03:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	5	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	La Vega	CONDOMINIO CAMP ESTRE BAMBU LOTE 5	Lote - construcción	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 111194472	2021-03-19	24/03/2021	2021-03-26 14:03:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	111119447 2	3	FABIÁN FERNANDO GUARIN GUZMAN	Urbano	Madrid	CARRERA 1. #6-79 APTO 503 TORRE 3 CJ. RES. HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO P.H.	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
RE-PRG_2021_680940	2021-03-17	19/03/2021	2021-03-30 15:03:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	S/E	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	Guaduas	EL TRIUNFO	Finca- Terreno	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
RE-PRG_2021_657277	2021-03-15	18/03/2021	2021-03-29 19:03:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	S/E	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	Nocaima	LOTE TOBIA	Finca	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO

RES-PRG_2021_539557	2021-03-02	04/03/2021	2021-03-09 19:03:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	Industrial	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Rural	Funza	BODEGA NO 3E DEL PARQUE INDUSTRIAL GALICIA VIA FUNZA - SIBERIA KILOMETR O 3 COSTADO OCCIDENTAL	Bodega	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
RE-PRG_2021_525255	2021-03-01	05/03/2021	2021-03-09 19:03:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	2	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	La Palma	CALLE 3 4- 58/64/66	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-5 3063360	2021-02-26	27/02/2021	2021-03-01 22:03:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	53063360	4	JANE KATHERIN E ARGUELL O GONZALE Z	Urbano	Mosquera	CALLE 17 #7-02 CASA 11 C	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
DAC-PRG_2021_463572	2021-02-23	24/02/202	2021-02-26 21:02:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8	3	GRUPO B ANCOLOM BIA S.A.	Urbano	Tenjo	Lote A1 , sin nomenclatura urbana	Lote	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0729228	2021-02-22	23/02/2021	2021-02-24 17:02:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	80729228	3	ROBINSON SUAREZ SALAZAR	Urbano	Mosquera	CARRERA 20 NO. 20A-85 torre 8 APTO 401	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
DAC-PRG_2021_379109	2021-02-15	17/02/2021	2021-02-19 21:02:00	890903938 -8	890903938 -8	890903938 -8 / 19353383	3	GRUPO B ANCOLOM BIA / PEDRO B OHORQUE Z CASTAÑEDA	Urbano	Funza	CALLE 9 #9-80 APARTAMENTO 202 TORRE 7	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-9 1161454	2021-02-05	06/02/2021	2021-02-09 16:02:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	91161454	3	DEYVIS VICENTE CARDOZO NIÑO	Urbano	Madrid	CALLE 19 # 9-130 ESTE TORRE 5 APTO 102	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0174207	2021-02-04	06/02/2021	2021-02-10 16:02:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	80174207	2	GUILLERMO ANTONIO JUNCA	Urbano	Funza	CALLE 17 # 16 - 38 CASA 21	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO

DAC-PRG_2021_283498	2021-02-04	05/02/2021	2021-02-16 14:02:00	890903938-8	890903938-8	900214424	3	GRUPO BANCOLOMBIA / ALQUIEQUIPOS Y VIAS LTDA	Urbano	Tenjo	ctl: sin dirección /escritura: LOTE C1	Lote	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 061688919	2021-02-03	05/02/2021	2021-02-09 16:02:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	1061688919	3	JHON EDINSON TORRES CRUZ	Urbano	Madrid	CALLE 19 #9-130 ESTE APARTAMENTO 304 TORRE 18 AGRUPACION DE VIVIENDA PRADOS	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0141153	2021-01-21	21/01/2021	2021-01-25 20:01:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	80141153	3	IVÁN DARIO GO YENECHÉ GIRALDO	Urbano	Madrid	CARRERA 1. #6-79 A PARTAMENTO 204 TORRE 12	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0251656	2021-01-12	13/01/2021	2021-01-15 23:01:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	80251656	4	LUIS FERNANDO GOMEZ TIRADO	Urbano	Madrid	CARRERA 2 ESTE 5-20 AP 101 INT 15	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0795645	2020-12-04	07/12/2020	2020-12-10 23:12:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	80795645	3	YEPES ROJAS JHONATA N	Urbano	Madrid	CALLE 2 #5 84 TORRE 1 APTO 303	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-3 159552	2020-12-03	07/12/2020	2020-12-10 22:12:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	3159552	3	JUAN MANUEL AVENDAÑO CASTRO	Urbano	El Rosal	CALLE 7 10-05 AP 201 INT 2 TORRES DE BOLONIA ED A	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 1449878	2020-11-23	24/11/2020	2020-11-27 22:11:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	11449878	2	JUAN CARLOS GALINDO RAMIREZ	Urbano	Facatativá	CALLE 18 E # 1A -15 SUR BARRIO EL PRADO CARTAGENA.	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0882752	2020-11-19	24/11/2020	2020-11-27 22:11:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	80882752	2	MIGUEL ANGEL VARON RODRIGUEZ	Urbano	Madrid	CALLE 5 C # 18 A 22 CASA 10 DEL BLOQUE 27 CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTO MADRID	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO

LRCAJA-9 1079541-2	2020-11-10		2020-11-10 22:11:00	111111	0	91079541		OSCAR YESITH SANCHEZ MONSALV E	0	Funza	CALLE 8A NO 20-99 MZ1 CS67	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0872446	2020-11-06	07/11/2020	2020-11-10 22:11:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	80872446	3	RAUL STEVEN R ODRIGUEZ MOYANO	Urbano	Madrid	CALLE 19 8-90 ESTE SM2 T 5 AP 101	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-8 0033692	2020-11-04	07/11/2020	2020-11-09 21:11:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	80033692	3	JIMMY ANDRES RINCON GUTIERRE Z	Urbano	Funza	CARRERA 19B 7-43 CASA 29 MZ 5	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-7 4353083	2020-09-28	06/10/2020	2020-10-09 20:10:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	74353083	3	JUAN CARLOS PARRA CARDOZO	Urbano	Funza	CARRERA 22#12-03 CASA 7 MANZANA H	Casa	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO
LRCAJA-1 1449113	2020-09-22	23/09/2020	2020-09-25 20:09:00	NIT 860021967 -7	NIT 860021967 -7	11449113	3	GERMAN RAUL ROD RIGUEZ CORTES	Urbano	Mosquera	CALLE 5 9-12 AP 409 T 3 CONJUNT O RESIDE NCIAL BELVERD E 1 P H	Apartamento	JONATHA N ROA ROBAYO	CERRADO

JONATHAN ROA ROBAYO

Calle 15A # 8-30 Madrid-Cundinamarca
Móvil: 3059136403
jonathanroarobayo@gmail.com



PERFIL PROFESIONAL

Avaluador registrado en el (RAA), persona honesta, responsable y con gran capacidad de análisis y trabajo en equipo.

FORMACION ACADEMICA

TECNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALUOS
Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
2019
Bogotá

COLEGIO JONATHAN SWIFT
Título: Bachiller Académico
2010
Bogotá

INFORMACION PERSONAL

Lugar y fecha de nacimiento: Bogotá, 20 de abril de 1993
Número de identificación: 1.018.458.776 de Bogotá
Estado civil: Soltero

REFERENCIAS PERSONALES

Amparo González
Móvil: 312 5895653

Rocío Forero
Móvil: 3184167397



JONATHAN ROA ROBAYO
C.C. 1.018.458.776 de Bogotá