



Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAPATOCA
Ciudad

REF.: RADICADO N°2020-00006-00
PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
DEMANDANTE: MAICITO S.A.
DEMANDADO: SONIA SERRANO CANO

AVALUO COMERCIAL

RUTH MILENA PATIÑO TORRES, mayor edad, vecina de esta ciudad, titular de la cédula de ciudadanía N° 63.517.300 de Bucaramanga, con Tarjeta Profesional N°197.512 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito aportar avalúo comercial del inmueble con matrícula inmobiliaria No.326-8087 para los fines procesales pertinentes.

Por tanto, con todo respeto, solicito Señor Juez correr traslado a la parte demandada del avalúo presentado.

Del Señor Juez,

RUTH MILENA PATIÑO TORRES
C.C.N°63.517.300 DE BUCARAMANGA
T.P.N°197.512 DEL C.S.J.



RURAL

AVALUO PARCELA HOSTAL

VEREDA SANTA ROSA

DIRECCION DEL INMUEBLE

LOTE L-3 UBICADO EN LA VEREDA SANTA ROSA

MUNICIPIO DE ZAPATOCA

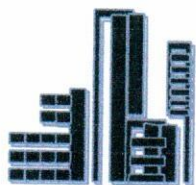
PROPIETARIO: SONIA SERRANO CANO

SOLICITADO POR: MAICITO S.A

AVALUADOR RESPONSABLE

RODOLFO ARANGO SOLANO
A.N.A. # 13808487 I.C. MAT 895 DE S/TDER

FECHA DE LA VALUACION
DICIEMBRE 3 DE 2022



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAYERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

Bucaramanga, Diciembre 3 de 2022

Señores

MAICITO SA

Atn: Dra Ruth Milena Patiño T

Ciudad

Apreciados señores:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el avalúo comercial practicado a la Parcela Lote L-3, inmueble de propiedad de SONIA SERRANO CANO, con CC : 63.511.165, ubicado en LA Vereda Santa Rosa 4 km antes de llegar a ZAPATOCA, departamento de Santander.

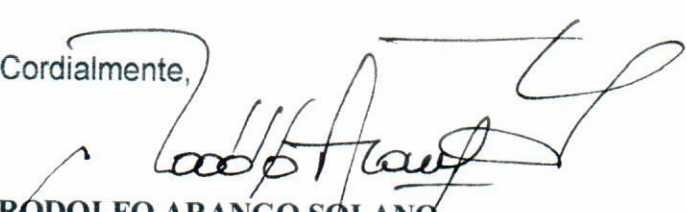
El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

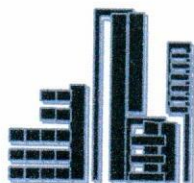
Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble avaluado, vienen presentando caídas significativas en consideración al incremento de ofertas por la significativa reducción de la demanda en los dos últimos años

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **\$ 525.000.000.00**

SON: QUINIENTOS VEINTICINCO CINCO MILLONES DE PESOS MCTE

Cordialmente,


RODOLFO ARANGO SOLANO
REGISTRO AVALUADOR No RNA - 177
I.C. MAT 895 DE S/TADER
ANA: AVAL.13808487
C.C. 13.808.487 de Bucaramanga



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.7 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

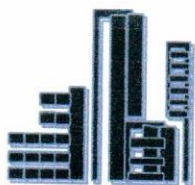
Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

1.- INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALUO: COMERCIAL

1.2.- TIPO DE INMUEBLE: PARCELA RURAL.

1.3. DESTINACION ECONOMICA

ACTUAL DEL INMUEBLE: La Parcela se encuentra actualmente con vocación netamente de VIVIENDA, RECREACION, Y HOSTAL

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO: MAICITO S.A.

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: SONIA SERRANO CANO
C.C. CC : 63.511.165

1.6. NOMBRE DEL INMUEBLE:

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE: "Vereda Santa Rosa", sector Nor Oriental del casco urbano de ZAPATOCA Lote 3 "Villa Italia" sobre la carretera que comunica a Giron con Zapatoca.

1.7.1. PARAJE O VEREDA: Santa Rosa

1.7.2. MUNICIPIO: Zapatoca

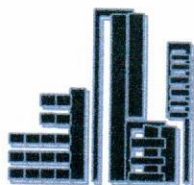
1.7.3. DEPARTAMENTO: SANTANDER

1.8. DELIMITACION DEL SECTOR: El Sector se encuentra localizado en costado Nor Este – del casco Urbano de Zapatoca a 10 minutos por via pavimentada. Por el Sur con conjunto de "Parcelas Villa Maria"

1.9. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE: El predio objeto del presente avalúo esta localizado al Nor Este del casco urbano de Zapatoca.

1.10. VECINDARIO INMEDIATO: Residencial, Recreacional y Comercial.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL: Pavimentadas, a través de la Autopista a Bucaramanga Giron, y de allí por Via Pavimentada hasta la Parcela, Villa Italia en ACEPTABLE estado de conservación y mantenimiento.



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta con agua del Acueducto de Zapatoca, alcantarillado a pozo séptico y de lluvias a quebrada colindante, y energía eléctrica ESSA.

1.13. TRANSPORTE PÚBLICO: Cuenta con transporte intermunicipal, hasta el sitio de desviación.

1.14. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: RURAL ESTRATO 3

1.15. FECHA DE LA VISITA: Dic 3 de 2.022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO: Certificado de Libertad y tradición, copia de Hipoteca y Recibo de Impuesto Predial.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: SONIA SERRANO CANO
C.C. 63.511.165

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA: Mediante Escritura No 073 del 25-II-2011 de la Notaria Unica de Zapatoca.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 326-8087

3.4. CEDULA CATASTRAL: 68895 00-00-0005-0051-000

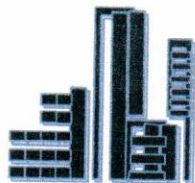
3.5. VALOR AVALUO CATASTRAL: \$887.000.0 (No incluye construcciones)

4. NORMATIVIDAD VIGENTE: De acuerdo con el POT, Vigente para el Municipio de Zapatoca, Departamento de Santander, la reglamentación para el predio objeto de estudio corresponde a: Predio Rural

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE: El Predio, está conformado por una Casa Principal, Un apartamento dos pequeñas edificaciones, quiosco y bodega.

La casa Principal y Apartamento de un piso, de construcción tradicional cuenta con BUENAS características técnicas y arquitectónicas, de acabados sencillos.

El Predio se encuentra A 10 MINUTOS DE LA Plaza central de Zapatoca, sobre la margen Norte de la Via que de Girón Comunica con Zapatoca, en distancia aprox de 4 km . Cuenta con una topografía Ligeramente inclinada de forma Regular y su parte plana, frente a la vía, puede alcanzar a un área aproximada de 1.500.0 M².



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

- 5.1.1. RELIEVE:** 20% Plano y INCLINADO < 10% en su parte posterior
- 5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA:** REGULA
- 5.1.3. FRENTE:** (Oriente) 45.43 mts Aprox (Sobre la via a Zapatoca)
- 5.1.4. FONDO:** (Norte y Sur) 64.60 y 66.86 mts, por el costado Norte y Sur respectivamente, y por el Occidente en 45.0 mts
- 5.1.5. RELACIÓN FRENTE / FONDO:** Buena
- 5.1.6. LINDEROS Y DIMENSIONES:** Consignados en la Escritura No 073 del del 25-II-2011 de la Notaria Única de Zapatoca.
- 5.1.7. CABIDA SUPERFICIARIA:** 3.015.0 M²
Fuente: Certificado de Tradición y Libertad, e IGAC

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO: La vereda Santa Rosa, "hace parte de los asentamientos humanos o núcleos de población agrupados en un conjunto de fincas RURALES y construcciones independientes caracterizados por su proximidad al Area Urbana de Zapatoca.

En consideración a la mejora de su infraestructura vial y que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, se vienen construyendo Parcelas Recreativas y Hostales etc. Su topografía es ligeramente quebrada.

5.2.1. CONDICIONES AGRONOMICAS: La zona se caracteriza por arenas limo arcillosas, de buena capacidad portante.

5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD: 1.600 m.s.n.m.
TEMPERATURA: 16 → 24° centígrados
PISO TÉRMICO: Templado

5.2.3. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HIDRICOS: Acueducto Veredal y del Municipio de Zapatoca



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. CERRAMIENTOS: En cerca de alambre de puas y postes de madera.

6.2. SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta servicio de Luz de la ESSA, Agua del Acueducto de Zapatoca, y disponibilidad de alcantarillado de aguas Lluvias a cañada colindante, aguas negras a pozo septico.

6.3 CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN: Construcción tradicional de una planta, construcción sencilla con cubiertas livianas en teja de barro soportada en muros de ladrillo cocido y vigas de madera que soportan machimbre, pisos en cerámica y tablón, baños enchapados cocina integral sencilla. En BUEN estado de conservación.

7. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

7.1. CONSTRUCCIÓN: Tradicional

7.1.1. NÚMERO DE PISOS: 1

7.1.2. NÚMERO DE NIVELES: 1

7.1.3. VIDA UTIL: 80 años

7.1.4. EDAD APROXIMADA: 6 años

7.1.5. VIDA REMANENTE: 74 años

7.1.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUEN ESTADO

7.1.7. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS: Buenos acabados para su entorno, y de una Casa Finca.

7.1.8. DEPENDENCIAS: La casa Hall corredor de acceso, cuenta con salón comedor cocina patio de ropas tres alcobas y dos baños.



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

7.1.9. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

Descripción	CONSTRUCCION No 1
1.- ARMAZON	
1,1 CIMENTACION	Viga de amarre sobre Concreto ciclopeo
1,2 ESTRUCTURA	Mamposteria En ladrillo cocido, estucado y pintados en vinilo Teja de barro.
1,3- MUROS	
1,4.- CUBIERTA	
2.-REVESTIMIENTO Y ACABADOS	
2,1 ESCALERA	N/A
2,2 MUROS	Frisados y pintados
2,3 PISOS	Ceramica y ladrillo tablon
3.- CARPINTERIA	
3,1 PUERTAS EXTERIORES	Lamina metalica y de madera
3,2 PUERTAS INTERIORES	De madera
3,3 VENTANERIA	En lamina y vidrio
4.- ACABADOS DE BAÑOS	
4,1 PISOS	Ceramica y tableta de arcilla
4,2 MUROS	Enchapados en ceramica
4,3 MESON-LAVAMANOS	
4,4 MUEBLES	
4,5 SANITARIOS	Blanco marca nacional
4,6 DIVISIONES	
4,7 ACCESORIOS	Ceramica
5.- ACABADOS DE COCINA	
5,1 PISOS	Ceramica
5,2 MUROS	Enchapados en ceramica

8. AREA DE LAS CONSTRUCCIONES: Área Terreno: Área según IGAC=3.015.0 M²

ÁREA TERRENO : 3.015.0 M²
 ÁREA CONSTRUIDA: 302.0 M² (Incluye casa, Apto, parqueadero cubierto, quiosco, y bodega)

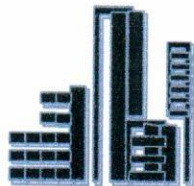
9. ASPECTO ECONOMICO

9.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: Sobre la vía que conduce a Zapatoca, se vienen adelantado proyectos de vivienda y parcelas recreativas, hostales, y se vienen ofertando varios proyectos de parcelas, con vocación de recreación y vivienda.

9.2. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL: Vivienda de Recreación, y Hostal. El inmueble se encuentra apta para uso COMERCIAL y la Normatividad lo permite.

9.3. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA: NORMAL

9.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: En consideración a la cercanía a Zapatoca, la considerable mejora de la vía, y de sus servicios públicos, y por su excelente clima, el inmueble contara con una valorización normal. Se observo una alta oferta de opciones de hostales o similares.



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

9.5. ASPECTOS DESVALORIZANTES: La falta de alcantarillado de aguas Negras, y la mejora de la vía Bucaramanga Zapatoca.

10. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA EN EL AVALÚO: Normatividad Localización, vecindario, topografía del terreno, edad y estado de las construcciones, acabados, funcionalidad del inmueble, servicios públicos, la oferta y demanda

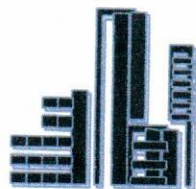
11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

11.1.- Método Reposición y Renta.

11.3.- Método de mercado: Consulta a propietarios basados en negociaciones recientes.

12. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO: Enfoque de comparación de ventas, y del costo.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S): Para establecer el valor comercial de las construcciones se utilizó el método de costo de Reposición, y aplicando el sistema de Fitto y Corvidi para establecer la depreciación de Obra, aplicando la siguiente fórmula para inmuebles Clase 3 Inmuebles que requieren mantenimiento y Cuyas estructuras no lo requiere.



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1 PARCELA CON VOCACION RECREATIVA Y COMERCIAL

PARCELA VILLA ITALIA

OPCION 1		OPCION 2		OPCION 3	
Datos		Datos			
FECHA ACTUAL	2022				
año de construccion	2016	% area lote		Valor arriendo	\$3.280.000
vida util	80	% area garaje		coeficiente	0,007
x	7,500				
clase 2/3	3	Valor m2 lote	\$55.000	Valor Avalúo	\$468.571.428,6
		Área m2 lote	3015		
		Área m2 Apto			
depreciacion	0,2110				
vetustez	0,7890				
		Valor lote	\$165.825.000		
VLR M2 INICIAL	\$1.650.000	Valor Apto			
VLR M2 FINAL	\$1.301.893				
VLR M2 RODOLFO	\$1.375.000				
vetustez final	0,83				
Área en m2	302				
total	\$ 415.250.000				
Vr Opcion 1	\$ 581.075.000				
Vr Opcion 2	\$ 468.571.429				
Vr promedio	\$ 524.823.214,3	Valor por M ² de Construccion = \$ 1,738,000,0			
V/R M ² DE CASA	\$ 1.737.825,21				

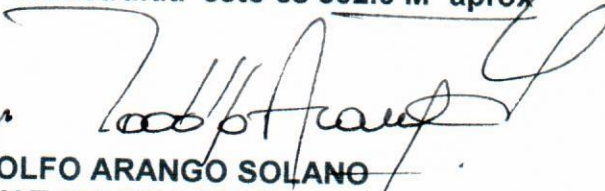
VALOR POR M² DE AREA CONSTRUIDA INCLUYE TERRENO = \$ 1.738.000,0

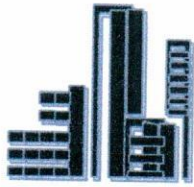
La tasa de capitalización se calculó con base en el DTF más 2 DOS puntos:

DTF: 9.5 % anual

Capitalización: 11.5 % anual, → 0.958 % mensual adoptada → 0.7% (condiciones de mercado)

Para un canon de arrendamiento a razón de \$ 10.000.0/M² de área neta Construida esto es 302.0 M² aprox


RODOLFO ARANGO SOLANO
I.C. MAT 895 DE S/TDER
A.N.A. AVAL 13808487



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

13.2. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

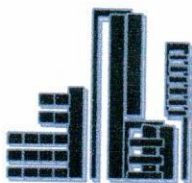
13.2.1- AVALUO

No	DESCRIPCION	AREA	Vr/M ²	VETUSTEZ	Vr. Total
	Lote	3.015,00	\$52.500		\$158.287.500
	Construccion	302,00	\$1.650.000	0,75	\$373.725.000
	SUB-TOTAL				\$532.012.500
SUB TOTAL AVALUO					\$532.012.500
TOTAL AVALUO COMERCIAL					\$ 532.000.000

SON: QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE

VALORIZACION.....NORMAL
COMERCIALIZACION.....NORMAL
DEMANDA.....NORMAL
RENTABILIDAD.....NORMAL 0.5 → 0.7 %

RODOLFO ARANGO SOLANO
I.C. MAT 895 DE S/TDER
A.N.A. AVAL 13808487



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

14. MEDICION A VALOR RAZONABLE (EXIGENCIA DE LA NIC 16):

14.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE: *El Valor Razonable, se define en las NIIF como "la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre"*

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

14.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE: El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente

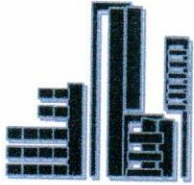
NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado

14.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS: Se empleó el enfoque del costo en la jerarquía de nivel 2.

15.- VALOR RAZONABLE

DESCRIPCION	AREA M ²	VETUSTEZ	VALOR M ²	SUBTOTAL
AREA TERRENO BRUTO	3015,00		\$ 37.500	\$ 113.062.500,0
Obras de Urbanismo	3015,00	0,86	\$ 17.500	\$ 45.375.750,0
Sub Total Terreno			\$ 52.550	\$ 158.438.250,0
CONSTRUCCION				
Area Vivienda Pcpal	208	0,9	\$ 1.650.000	\$ 308.880.000
Area Apto	42	0,9	\$ 1.550.000	\$ 58.590.000
Area Park 2	24	0,6	\$125.000	\$1.800.000
Area Deposito	16	0,6	\$350.000	\$3.360.000
Area Quiosco	12	0,6	\$125.000	\$900.000
Sub Total Construcciones	302			\$373.530.000
Sub Total Construcciones mas Terreno				\$531.968.250
Total Valor RAZONABLE				\$532.000.000

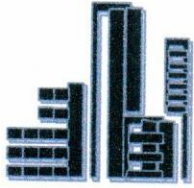
SON: QUINIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

- LAS MUESTRAS DE OFERTAS ADJUNTAS PERMITEN ESTABLECER EL VALOR DE MERCADO. Y PERMITEN PROYECTAR EL VALOR POR M² DE LA PARCELA HOSTAL A VALOR RAZONABLE ADJUNTO
- VER ANÁLISIS DE MERCADO ADJUNTO ANEXO No 5
- NO INCLUYE TERRENO



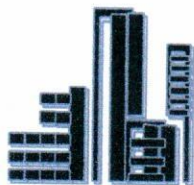
RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

16. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO: Por la ubicación particular del predio, y encontrarse sobre Vía Pavimentada y contar con dos frentes, con acceso vehicular, y su cercanía al casco urbano de Zapatoca, hace del inmueble un bien de interés en el mercado inmobiliario.

17. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

RODOLFO ARANGO SOLANO
I.C. MAT 895 DE S/TDER
A.N.A. AVAL 13808487

FECHA DEL INFORME: (16/XII/2022)

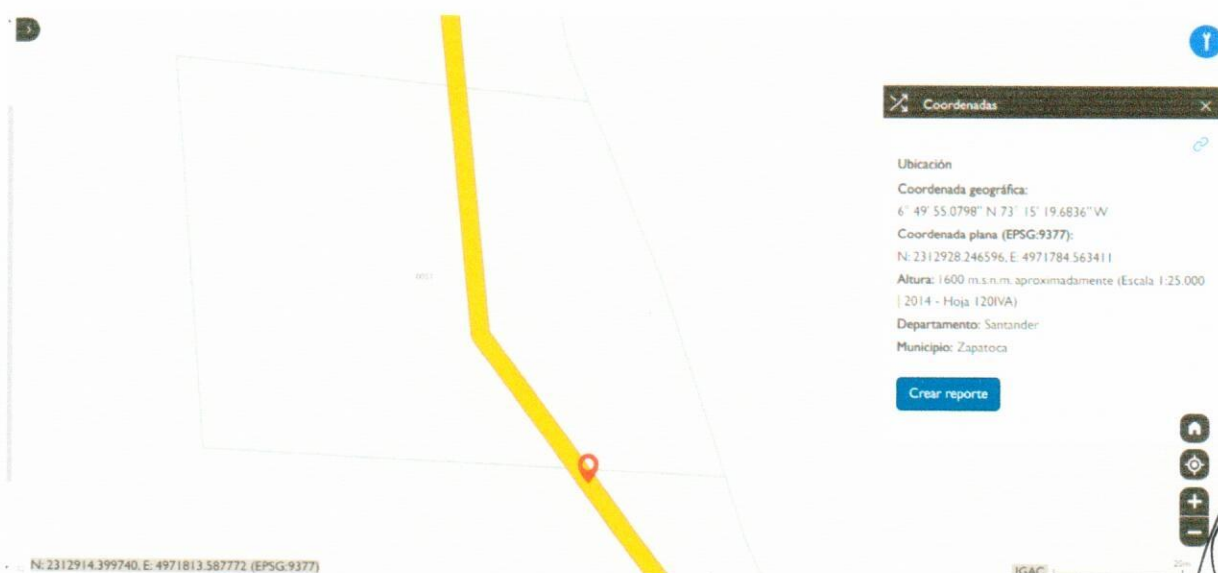
ANEXO No 1 : INFORMACCION IGAC
ANEXO No 2 : LOCALIZACION
ANEXO No 3 : REGISTRO FOTOGRAFICO
ANEXO No 4 : ANALISIS DE MERCADO
ANEXO No 5 : CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION

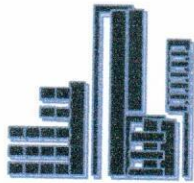


RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT. # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 1 INFORMACION IGAC

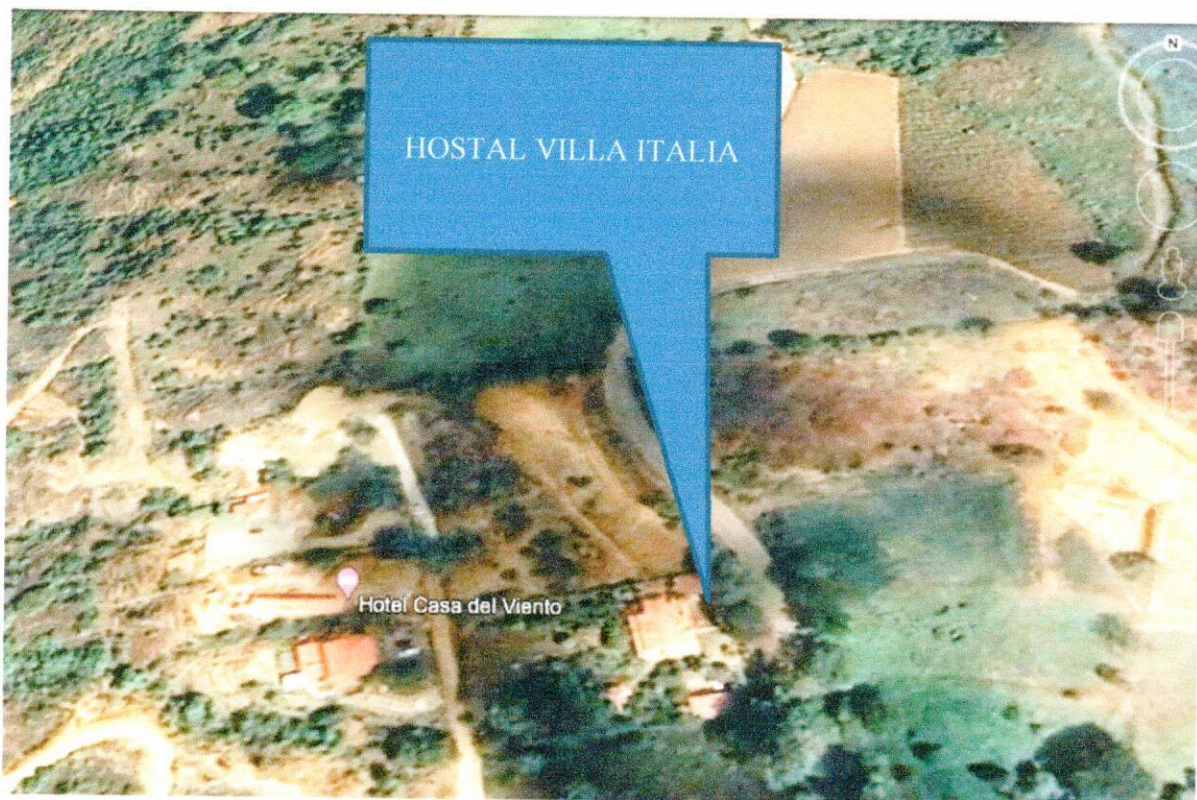
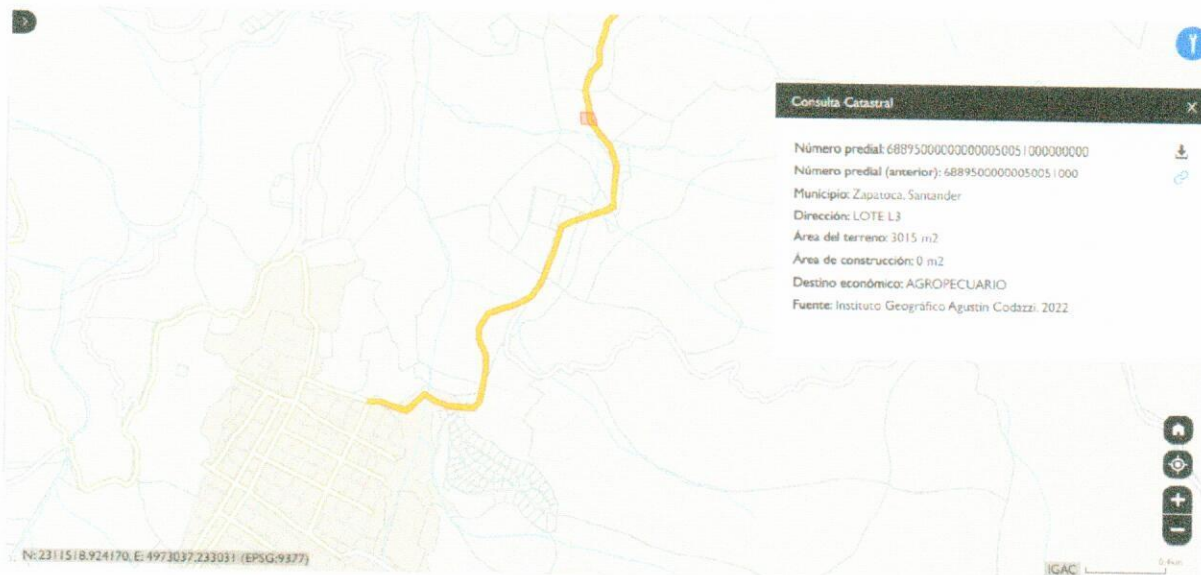


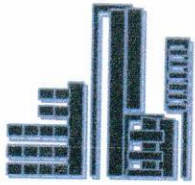


RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 2 LOCALIZACION

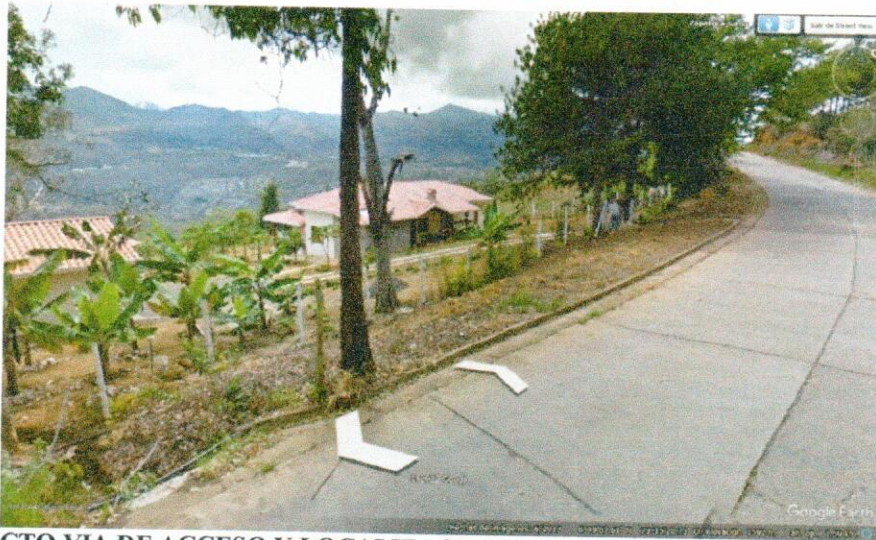




RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

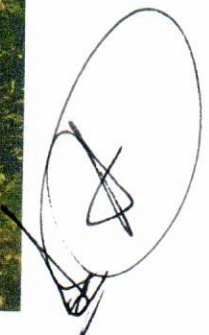
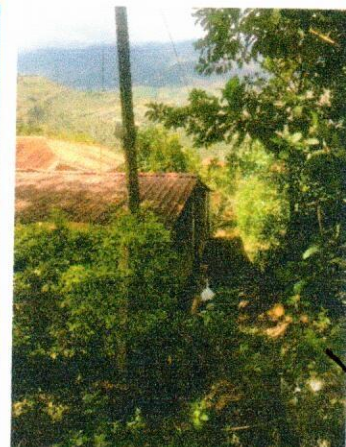
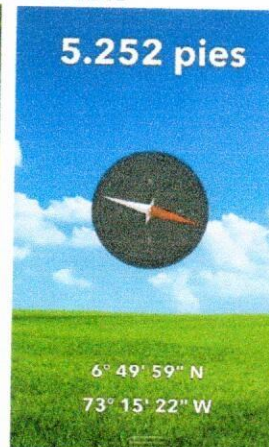
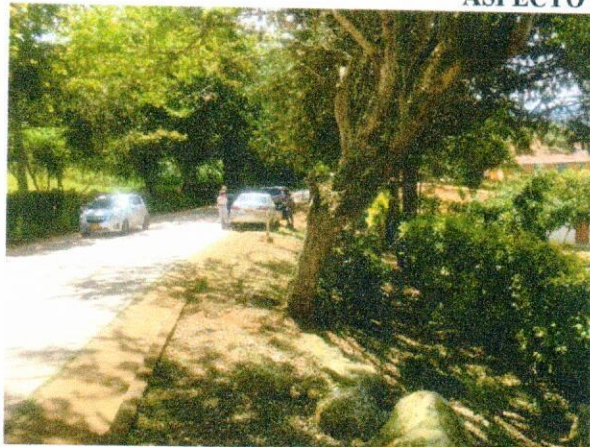
ANEXO No 3 REGISTRO FOTOGRAFICO



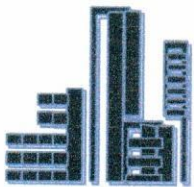
ASPECTO VIA DE ACCESO Y LOCALIZACION DE LA PARCELA VILLA ITALIA



ASPECTO FACHADA



ESQUINA SUR-ESTE DEL LOTE SOBRE LA VIA A ZAPATOCA LINDERO SUR Y ESTE



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 3 REGISTRO FOTOGRAFICO



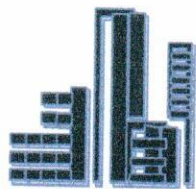
ASPÉCTO LINDERO SUR - ESQUINA SUR - ESTE AL FONDO PARQUEADEROS



ASPECTO LINDERO SUR y VISTA INTERIOR DEL LOTE



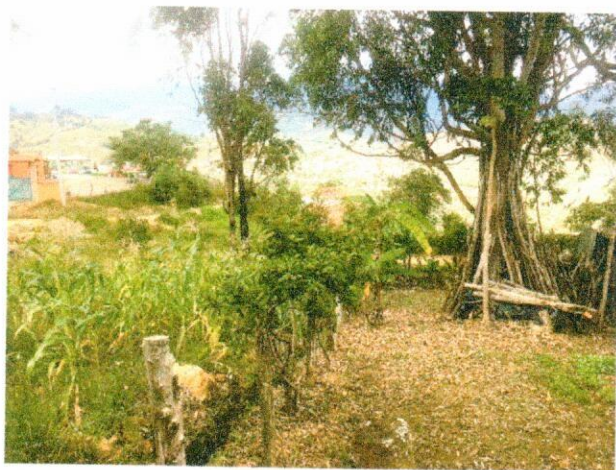
LINDERO OCCIDENTAL Y VISTA HACIA LA CASA PRINCIPAL



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

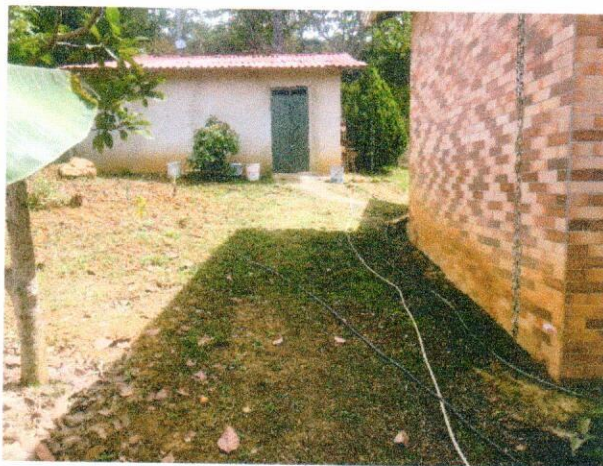
ANEXO No 3 REGISTRO FOTOGRAFICO



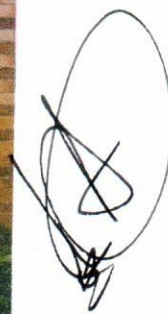
LINDERO SUR Y ESQUINA SUR-OESTE VIA VEHICULAR

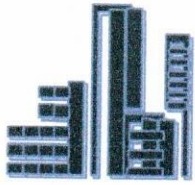


ASPECTO LINDERO OCCIDENTAL SOBRE VIA INTERNA Y PANORAMICA INTERIOR



ESQUINA NOR-OESTE DE LA CASA PRINCIPAL Y VISTA HACIA EL ESTE BODEGA





RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

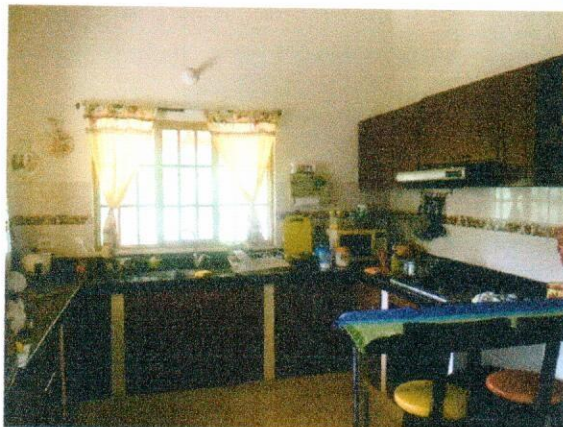
ANEXO No 3 REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO HALL DE ACCESO Y SALON COMEDOR



ASPECTO COMEDOR Y ESTAR ESTUDIO



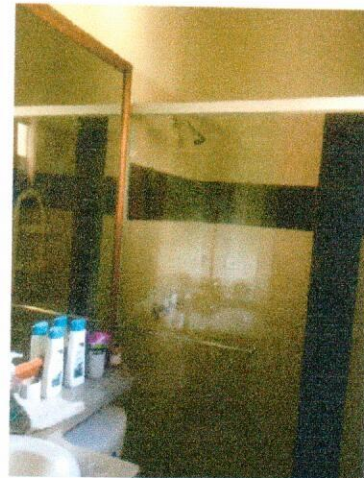
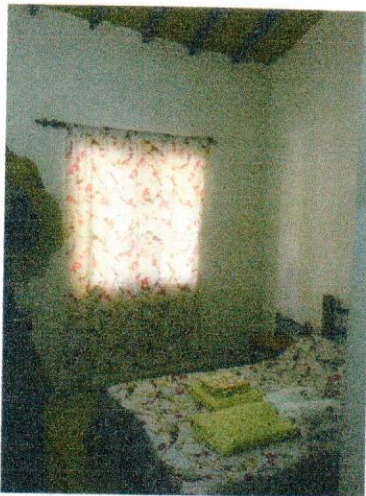
ASPECTO COCINA INTEGRAL PATIO DE ROPAS Y BAÑO AUXILIAR



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 3 REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO DE ALCOBAS AUXILIARES Y BAÑO

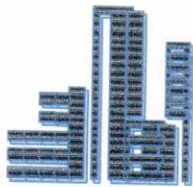


ASPECTO ALCOBA PRONICIAL Y BAÑO ESTAR



ASPECTO DE CABAÑA APTO Y ALCOBA PRINCIPAL





RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 4 ANALISIS DE MERCADO

Muestra No 1

Valor oferta: \$130.000.000.0

Area Lote: 504.0 M²

Vlr/M²: \$258.000.0

Valor Depurado: \$ 245.000.0/M²

Telf; Constructora Inmobiliaria Niva's

< Volver



Vendo espectacular lotes en condominio \$ 130.000.000
Zapatoque Santander

Zapatoque, Santander

Tipo de vivienda: Lote

Año de construcción: 2021

Tipo de operación: Compra

Área total: 504 m²

Hace 1 día, 10 horas - Publicado por Constructora Inmobiliaria Niva's

Descripción

Vendo espectacular lotes en condominio
Zapatoque Santander
124 Lotes Urbanos
5 Manzanas

A cinco minutos de la iglesia
Conjunto cerrado
Con reglamento en propiedad horizontal
hermoso proyecto
excelente ubicación
Con un clima espectacular a 20°C
Y la mejor panorámica de Zapatoque
Hermosa vista, paz tranquilidad
y lo más importante tu futuro.

Lotes campestres con diseño de casa respetando la parte externa de las casas (fachada y cubierta)
haciendo variaciones a su gusto en su interior
y en la distribución y en los acabados.

Lote # 103 manzana 5
Área: 504 metros
Valor: \$ 131.250.000
30 % Cuota inicial \$ 39.375.000
Separación \$ 20.000.000
Saldo a 24 meses cuotas \$ 900.000
70% crédito hipotecario \$ 91.875.000
Se hace gestión para sacarlo con el banco

[Ver menos](#)

Localización

Muestra No 2

Valor oferta: \$ 95.000.000.0

Area Lote: 225.0 M²

Vlr/M²: \$422.222.0

Valor Depurado \$380.000.0/M²

Hacienda Gachaneque Condominio Guayacanes

< Volver



LOTE EN VENTA EN CONDOMINIO \$ 95.000.000
GUAYACANES HACIENDA GACHANEQUE
ZAPATOCA

Zapatoque, Santander

Tipo de vivienda: Lote

Estrato: 3

Tipo de operación: Compra

Año de construcción: 2012

Área total: 225 m²

Hace 2 semanas, 6 días - Publicado por SERRANO REAL ESTATE

Descripción

Lote en Venta en Condominio Guayacanes Hacienda Gachaneque Zapatoque Santander
Contacto directo

Características del edificio

- Área infantil
- Jardín

- Bbq
- Seguridad privada



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 4 ANALISIS DE MERCADO

Muestra No 3

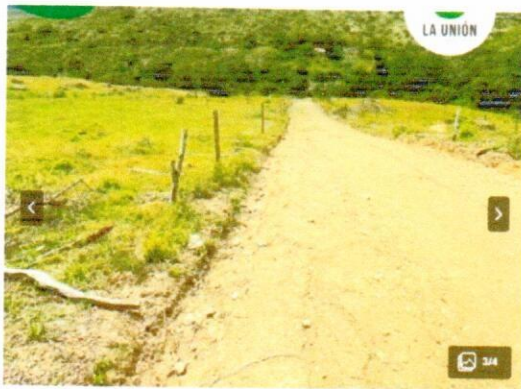
Valor oferta: \$130.000.000.0
Area Lote: 2.500.0 M²
Vlr/M²: \$52.000.0
Valor Depurado: \$ 50.000.0/M²
Telf: 313-2600620 Sr. José Serrano

Muestra No 4

Valor oferta: \$ 525.000.000.0
Area Lote: 3.500.0 M²
Vlr/M²: \$150.000.0
Valor Depurado \$135.000.0/M²
Telf: 6932117 – 316-5220703
Inmobiliaria El Cacique (Urbano parcelable)

Lote en Venta en Zapatoca Santander

Zapatoca, Departamento de Santander
Bienestarline Hace <33 días



Descripción

Parcelas y lotes en Zapatoca desde 2.500m² - La Unión Casas Campestres. La Unión Casas Campestres: Se parte de este hermoso proyecto, lotes y parcelas a tan solo 3 km de Zapatoca, hermosa vista, paz, tranquilidad y lo más importante tu futuro. Agenda una visita en el teléfono +573132600620

LOTE EN VENTA EN ZAPATOCA - SANTANDER – 3.500 M2-CÓDIGO (446)

Zapatoca, Santander

\$525.000.000



Descripción

LOTE EN VENTA EN ZAPATOCA -SANTANDER – 3 500 M2-CÓDIGO (446)

CÓDIGO:446

ÁREA 3 500 M2

DETALLES DEL INMUEBLE:

Zapatoca Hermoso pueblo de Santander donde reposan los restos del Alemán Geo Von Lenguerke. Sus hermosas calles coloniales, imponentes paisajes, con un clima frío muy agradable que le permite también el apelativo de "Clima de Seda", su gente amable y cálida, hacen de esta población un importante atractivo turístico en Santander.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Lote en venta en zapatoca Santander el cual cuenta con un área de 3.500 m² este a su vez está muy bien ubicado y queda sobre la vía. El terreno cuenta con unas pequeñas ondulaciones, pero en su totalidad es aprovechable. A demás se encuentra ubicado en uno de los mejores corredores turísticos de Santander. El terreno es urbano y se cuenta con un excelente clima.

El lote es ideal para viviendas de interés social o cabañas si así se desea.

CÓDIGO ASESOR: 164

Teléfono fijo: 6932117 - 316249----

Celular: 316522----

Hotel Casa del Viento



RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 4 ANALISIS DE MERCADO

Muestra No 5

Valor oferta: \$220.000.000.0

Area Lote: 2.500.0 M²

Vlr/M²: \$88.000.0

Valor Depurado: \$ 80.000.0/M²

Telf; 319-5415569 Parcelas Villa Maria (Rocio)

Muestra No 6

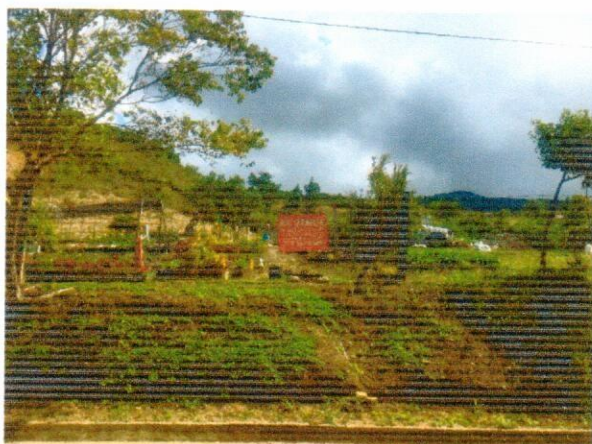
Valor oferta: \$

Area Lote: 2.500.0 M²

Vlr/M²: \$0

Valor Depurado \$/M²

Telf: 310-7869284



Area : 2500 mts

Cerca viva Eugenia's

6 pinos vela 1 tradicional frutales y florales

Punto eléctrico

Tanque de agua

Riego automático de Eugenia's

Refuerzo cerca de seguridad

Estudio de suelos

Licencia de servicios públicos

Licencia de construcción

Excelente ubicación





RODOLFO ARANGO SOLANO
INGENIERO CIVIL - CONSULTOR
UNIVERSIDAD JAVERIANA
MAT # 895 DE S/TDER
R.N.A. # 177

RURAL

ANEXO No 4 ANALISIS DE MERCADO

Muestra No 7

Valor oferta: \$0
Area Lote: M²
Vlr/M²: \$
Valor Depurado: \$ /M²
Telf;

Muestra No 8

Valor oferta: \$
Area Lote: M²
Vlr/M²: \$.0
Valor Depurado \$
Telf:



REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DE
SANTANDER

NOTARIA DECIMA

DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

FERNANDO L. CORTES NIÑO
NOTARIO

Es fiel Primera

Copia de la Escritura Número

1616

De

27 de mayo de 2016

Naturaleza del Acto HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

Otorgada por

SERRANO CANO SONIA

A favor de

MAICITO S.A.

Matricula Inmobiliaria No.

326-8087

Valor del Contrato

20,000,000.00

Carrera 21 No. 22 - 30/40

PBX - FAX: 6421111 - Cel. 317 513 0082

E-mail: notariadecima@telebucaramanga.net.co



República de Colombia

No 01616



Aa032585067

E S C R I T U R A P U B L I C A

LMC-----Rad.42114-----

No01616 NÚMERO: CERO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS.....

FECHA DE OTORGAMIENTO: MAYO (27) de 2016.....

NOTARIA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA.....

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.....

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN

ACTO: 1. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.....

CON CUPO.....DE \$20.000.000.00.....

HIPOTECANTE: SONIA SERRANO CANO.....C.C. 63.511.165

ACREEDOR: MAICITO S.A.....Nit. 824.004.997-5

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 326-8087.....

CÉDULA CATASTRAL: 000000050051000.....

INMUEBLE: LOTE L 3 UBICADO EN LA VEREDA SANTA ROSA DEL MUNICIPIO DE ZAPATOCA.....

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO.....

PATRIMONIO DE FAMILIA: NO.....

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a veintisiete (27) días del mes de Mayo del año dos mil dieciséis (2.016).

Ante **FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO**, Notario Décimo del Círculo de Bucaramanga, compareció a este despacho: **SONIA SERRANO CANO**, mujer, mayor de edad, quien manifestó ser de esta vecindad, de estado civil casada y con sociedad conyugal vigente, y se identificó con la cédula de ciudadanía número 63.511.165 expedida en Bucaramanga, quien en este instrumento se denominará LA PARTE HIPOTECANTE y **ANA KARENINA RINCÓN PICO**, mujer, mayor de edad, quien manifestó ser de esta vecindad, y se identificó con la cédula de ciudadanía número 63.559.564 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación de **MAICITO S.A.**, con Nit. 824.004.997-5, en su calidad de Primer Suplente del Gerente, sociedad constituida mediante escritura pública número 1.083 de fecha 02 de Septiembre del año 2.002, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Girón, reformada por varias escrituras siendo la última de ellas la número 1.029 de fecha 05 de Abril del año 2.014 otorgada en la Notaria Décima del Círculo de Bucaramanga, lo cual acredita con el certificado expedido

FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO
Notario Décimo del Círculo de Bucaramanga

FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO
Notario Décimo del Círculo de Bucaramanga

por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que se protocoliza y se inserta en las copias de la presente escritura, y declararon, que han acordado el contrato de HIPOTECA ABIERTA SIN NINGUNA LIMITACIÓN respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, la cual se determina por las siguientes cláusulas:-----

P R I M E R O: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: Declara LA PARTE HIPOTECANTE que para garantizar el pago de la deuda y sus demás obligaciones además de comprometer su responsabilidad personal, constituye HIPOTECA ABIERTA SIN NINGUNA LIMITACIÓN RESPECTO A LA CUANTÍA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, a favor de **MAICITO S.A.**, sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno rural, ubicado en la Vereda San Rosa, Jurisdicción Municipal de Zapatoca, que se denomina LOTE L3, cuenta con un área aproximada de 3.015 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos: **ORIENTE**, con la vía Zapatoca Bucaramanga, con una longitud de cuarenta y cinco punto cuarenta y tres metros lineales (45.43 Mts); **OCCIDENTE**, con el predio Quebrada de Palo con una longitud de cuarenta y cinco metros lineales (45.00 Mts); **NORTE**, con el predio Quebrada de Palo en longitud de sesenta y cuatro punto cuarenta metros lineales (64.40 Mts); **SUR**, con el predio quebrada de Palo en una longitud de sesenta y seis punto ochenta y seis metros lineales (66.86 Mts). Se distingue en el catastro con el predio número 000000050051000 y con la matrícula inmobiliaria número 326-8087.-----

LA PARTE HIPOTECANTE, MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE QUE HIPOTECA POR MEDIO DE ESTA ESCRITURA NO ESTA GRAVADO CON AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1996).-----

S E G U N D O: ADQUISICIÓN: El inmueble anteriormente descrito fue adquirido por LA PARTE HIPOTECANTE, así: Por compra efectuada a PAULA MILENA LAMUS RÍOS, mediante la escritura pública número setenta y tres (73) de fecha veinticinco (25) de Febrero del año dos mil once (2.011), otorgada en la Notaria Única del Círculo de Zapatoca, debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 326-8087.-----

T E R C E R O: OBJETO DE LA HIPOTECA: Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento tiene por objeto garantizar a **MAICITO S.A.**, todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que LA PARTE HIPOTECANTE, tuviera o llegare a tener a favor de **MAICITO S.A.**,



República de Colombia

3



Aa032585066

en moneda legal Colombiana, cualquiera sea su causa, que conste en pagarés u otro título valor o en cualquier documento público o privado y que además de garantizar el capital, también garantiza el pago de los intereses, gastos de abogado, costas y cualquier otra suma a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE.---

PARAGRAFO: Acuerdan las partes que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse renovarse o ampliarse el plazo de los documentos.-----

C U A R T O: Declara además: a) Que la presente hipoteca-recae sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes. b) Que el inmueble que por este instrumento hipoteca es de su exclusiva propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, demanda, censo, anticresis, condiciones resolutorias limitación del dominio, usufructo uso o habitación y patrimonio de familia inembargable, o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o límite de su negociabilidad. c) Que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los de su cancelación, las costas de cobro por cualquier obligación, que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello. d) Que en caso de acción judicial se adhieren al nombramiento de secuestre que haga **MAICITO S.A.**, de acuerdo con lo establecido en el ordinal quinto (5o.) del artículo noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil, y renuncian al derecho establecido en el artículo 520 del mismo Código -----

Q U I N T O: Por medio de la presente escritura la deudora confiere poder especial, amplio y suficiente a **MAICITO S.A.**, para que en caso de pérdida o destrucción de la copia que presta merito ejecutivo de la presente escritura, queda ampliamente facultado para suscribir la correspondiente escritura pública que autorice la expedición de la segunda copia que presta merito ejecutivo para su cobro judicial.-----

S E X T O: **CLAUSULA ACELERATORIA:** LA PARTE HIPOTECANTE, autoriza desde ahora expresamente a **MAICITO S.A.**, para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo sus

FERNANDO LEON CORTES NINO
Notario Decano del Circuito de Bucaramanga

FERNANDO LEON CORTES NINO
Notario Decano del Circuito de Bucaramanga

accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de la PARTE HIPOTECANTE, a favor de **MAICITO S.A.** b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas de interés o de cualquiera de sus obligaciones. c) Por embargo o por persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el inmueble hipotecado. d) Si el inmueble hipotecado perece o sufre desmejora o deprecio cualquiera que sea la causa dejando de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios. e) Si hipotecan o gravan el inmueble hipotecado sin el consentimiento expreso y escrito de **MAICITO S.A.** -----

S E P T I M O: Que faculta a **MAICITO S.A.**, para ceder tanto la garantía contenida en la presente escritura lo mismo que para ceder o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor de **MAICITO S.A.**, con la presente hipoteca.-----

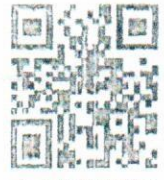
O C T A V O: En razón de su característica de GARANTÍA HIPOTECARIA ABIERTA Y DE CUANTÍA INDETERMINADA, se fija la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000.00MCTE)**, como capital aprobado, según carta expedida por **MAICITO S.A.**, que se protocoliza con este instrumento, valor que sirve de base exclusivamente para liquidar los derechos notariales y de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.-----

P R E S E N T E: **ANA KARENINA RINCÓN PICO**, mujer, mayor de edad, quien manifestó ser de esta vecindad, y se identificó con la cédula de ciudadanía número 63.559.564 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación de **MAICITO S.A.**, con Nit. 824.004.997-5, en su calidad de Primer Suplente del Gerente, sociedad constituida mediante escritura pública número 1.083 de fecha 02 de Septiembre del año 2.002, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Girón, reformada por varias escrituras siendo la última de ellas la número 1.029 de fecha 05 de Abril del año 2.014 otorgada en la Notaria Décima del Círculo de Bucaramanga, lo cual acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que se protocoliza y se inserta en las copias de la presente escritura, y manifiesta: Que acepta la presente escritura junto con el contrato de mutuo e hipoteca en ella contenido a favor de la sociedad



República de Colombia

5



Aa032585151

que representa.-----

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: Aa032585067/
Aa032585066/Aa032585151.....

y tiene los siguientes comprobantes legales: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NUMERO
006664 , LA SECRETARIA DEL TESORO MUNICIPAL DE ZAPATOCA CERTIFICA QUE EL
PREDIO NUMERO 000000050051000, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO
MUNICIPAL POR CONCEPTO DE IMPUESTRO PREDIAL, CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO
SEMESTRE DE 2016, CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: SERRANO CANO SONIA,
AVALUO: \$762.000 DIRECCION LOTE L3 . EXCENTO DE VALORIZACION. EXPEDIDO EN
ZAPATOCA , MAYO 27 DE 2016. VALIDO HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2016.....

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus
nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, y
todas las informaciones de los inmuebles, áreas, matriculas, prediales y ubicación.
Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son
correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de
cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario
responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la
veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la
capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el presente contrato. (Art. 9º
D.L.960/70). A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta
escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio
de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo
incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo
(Art. 14 Decreto 650/96), la constitución de hipoteca debe ser inscrita dentro de
los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento de lo contrario pierde vigencia.
La aprobaron por estar de acuerdo, y firman por ante mí, el Notario que doy fé. Lo
escrito en otra letra vale.-----

Recepción:	Extensión:	Lectura:	Liquidación:	Revisión:	Corrección:	Empaste:
	MARCELA					
	23-05-2016	27-05-2016	27-05-16	31-05-16	31-05-16	

DERECHOS \$ 77.350.00

(Resolución 0726/2.016)

FERNANDO LEON CORTES NIÑO
Notario Del Círculo de Bucaramanga

FERNANDO LEON CORTES NIÑO
Notario Del Círculo de Bucaramanga

PAGO POR IVA \$ 22.120.00

SUPER Y FONDO \$ 15.500.00

LO ENMENDADO VALE.


SONIA SERRANO CANO

63-511-165 Bmga.


Huella dactilar índice derecho


ANA KARENINA RINCÓN PICO


Huella dactilar índice derecho

EL NOTARIO DÉCIMO,


FERNANDO LEÓN CORTÉS NIÑO
Notario Décimo del Circuito de Bucaramanga

E.P. # 1616/16.



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

Certificado generado con el Pin No: 220307362255852083

Nro Matrícula: 326-8087

Pagina 1 TURNO: 2022-326-1-1035

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 05:04:23 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 326 - ZAPATOCA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: ZAPATOCA VEREDA: SANTA ROSA

FECHA APERTURA: 03-03-2011 RADICACIÓN: 2011-0125 CON: ESCRITURA DE: 25-02-2011

CODIGO CATASTRAL: 688950000000000050051000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO RURAL, DE EXTENSION APROXIMADA DE TRES MIL QUINCE METROS CUADRADOS (3015 MTS²), DESTINADO A VIVIENDA CAMPESTRE, Y DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: ORIENTE, CON LA VIA ZAPATOCA BUCARAMANGA, CON UNA LONGITUD DE CUARENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS LINEALES (45.43MTS); OCCIDENTE, CON EL PREDIO QUEBRADA DEL PALO CON UNA LONGITUD DE CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES (45.000MTS); NORTE, CON EL PREDIO QUEBRADA DE PALO EN UNA LONGITUD DE SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA METROS LINEALES (64.40MTS); SUR, CON EL PREDIO QUEBRADA DEL PALO EN UNA LONGITUD DE SESENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS LINEALES (66.86MTS), LINDEROS TOMADOS DE LA ESCRITURA 073 DEL 25 DE FEBRERO DE 2011, NOTARIA DE ZAPATOCA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LAMUS RIOS, PAULA MILENA, HUBO EL INMUEBLE EN MAYOR PORCION, CON EL NOMBRE DE LA QUEBRADA DEL PALO, POR COMPRA A LAMUS DIAZ, HUGO SEGUN ESCRITURA 02046 DEL 27 DE JUNIO DE 2008, NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA; REGISTRADA EL 2 DE JULIO DE 2008, POR UN VALOR DE \$1.233.000.00. LAMUS DIAZ, HUGO, LO HUBO POR COMPRA A OTERO QUIJANO, RAFAEL MARIA, SEGUN ESCRITURA 373 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1984, NOTARIA DE ZAPATOCA; REGISTRADA EL 2 DE ENERO DE 1985, POR UN VALOR DE \$50.000.00.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE L 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

326 - 3219

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-01-1976 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 506 DEL 16-12-1975 NOTARIA UNICA DE ZAPATOCA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO (A FAVOR DEL PREDIO RURAL "LOS GUADUALES"

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

A: OTERO MENDOZA HORACIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-03-2011 Radicación: 0125

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220307362255852083

Nro Matrícula: 326-8087

Pagina 3 TURNO: 2022-326-1-1035

Impreso el 7 de Marzo de 2022 a las 05:04:23 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-326-1-1035

FECHA: 07-03-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAZMIN LILIANA ACEVEDO MANTILLA

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

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZAPATOCA

NIT: 00890204138-3
Dirección: CARRERA 9 20 36
Teléfono: 6252055

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago
00000101012200011571

Código Postal 684061

Número Predial: 00 00 0005 0051 000	Código control: 004005	AREA
Número Predial Nacional:	Localización: RURAL	Terreno Construida
Propietario: SERRANO CANO SONIA	Dest. Econó: Agropecuario	0 Ha. 3.015 Mts2 0 m2
Cédula o Nit: 000063511165	Clasificación: NORMAL	A CANCELAR DESDE - HASTA
Dirección Predio: LOTE L3	Tarifa: 4 x mil	2022 1 - 2022 2
Dirección Cobro: LOTE L3	Avalúo Catastral: 887,000	

Último registro o Pago	Fecha de Impresión: 27-JUL-2022
Fecha Valor	Detalle - Concepto
03-FEB-2021	Periodo: 2021 1, 2021 2
Documento RC-2100001213	

Resumen Estado de Cuenta

Vigencias Vs. Conceptos	Vigencia Actual 2022	Vigencia Anterior 2021	Otras Vigencias 2020 2019 2018	Totales Deuda
IMPUESTO PREDIAL - IPU	\$ 38,004	\$ 0	\$ 0	\$ 38,004
CAS	\$ 1,331	\$ 0	\$ 0	\$ 1,331
RECIBO DE PAGO	\$ 10,300	\$ 0	\$ 0	\$ 10,300
SERVICIO DE SISTEMATIZACION	\$ 9,100	\$ 0	\$ 0	\$ 9,100
SOBRETASA BOMBERIL	\$ 3,800	\$ 0	\$ 0	\$ 3,800
AJUSTE A CIEN (-)	\$ -8	\$ 0	\$ 0	\$ -8
Intereses	\$ 2,573	\$ 0	\$ 0	\$ 2,573
Descuento Intereses	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Descuento por pronto pago	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Totales				

- * Si no recibe esta factura, solicítela en Impuestos; el no recibirla no lo exime del pago.
- * Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta.
- * El no pago oportuno de sus impuestos, genera intereses a la Tasa Máxima Legal.

TOTAL A PAGAR \$ 65,100

- CONTRIBUYENTE -

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZAPATOCA

NIT: 00890204138-3
CARRERA 9 20 36
Teléfono: 6252055

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago
00000101012200011571

Número Predial: 00 00 0005 0051 000	Código control: 004005	A CANCELAR DESDE - HASTA
Número Predial Nacional:	Localización: RURAL	2022 1 - 2022 2
Propietario: SERRANO CANO SONIA	Clasificación: NORMAL	
Cédula o Nit: 000063511165	Tarifa:	

DESCUENTO PARA PAGO DE CONTADO VIGENCIA 2022	PLAN DE PAGOS
20% HASTA FEBRERO 28 DE 2022* PAGUE CON CHEQUE DE GERENCIA	Si paga en: Valor Interes Descuentos Otros Total
15% MARZO 31 DE 2022 * GIRELO A NOMBRE DE:	27-JUL-2022 \$43,135 \$2,573 \$0 \$19,392 \$65,100
10% ABRIL 30 DE 2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE ZAPATOCA	28-JUL-2022 \$43,135 \$2,590 \$0 \$19,375 \$65,100
5% MAYO 31 DE 2022	29-JUL-2022 \$43,135 \$2,605 \$0 \$19,360 \$65,100
* PAGUE EN BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	30-JUL-2022 \$43,135 \$2,622 \$0 \$19,443 \$65,200
DAVIVIENDA - COOMULTIRASAN	31-JUL-2022 \$43,135 \$2,637 \$0 \$19,428 \$65,200
Y DESCARGUE O PAGUE EN LINEA SUS IMPUESTOS	

000000050051000

- TESORERIA -

ALCALDIA MUNICIPAL DE ZAPATOCA

NIT: 00890204138-3
CARRERA 9 20 36

Si paga antes del 27-JUL-2022 \$65,100



(415)770998423916(8020)00000101012200011571(3900)00000065100(96)20220727

Impuesto Predial Unificado

Referencia de Pago 00000101012200011571

RELACION DE CHEQUES

CDO.BCO	CHEQUE No.	VALOR
No. CHEQUES	TOTAL CHEQUES	
	TOTAL EFECTIVO	
	TOTAL A PAGAR	

Pague únicamente en cheque o efectivo

Si paga antes del 28-JUL-2022 \$65,100



(415)770998423916(8020)00000101012200011571(3900)00000065100(96)20220728

Si paga antes del 29-JUL-2022 \$65,100



IMPRESO POR: http://www.zapatoa-sanluis.gov.co



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitramites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.:

2552-167880-84785-0

FECHA:

20/5/2022

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: SONIA SERRANO CANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 63511165 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:68-SANTANDER
MUNICIPIO:895-ZAPATOCA
NÚMERO PREDIAL:00-00-00-00-0005-0051-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-00-0005-0051-000
DIRECCIÓN:LOTE L3
MATRÍCULA:326-8087
ÁREA TERRENO:0 Ha 3015.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 887,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	SONIA SERRANO CANO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	63511165
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Caqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fuquene, Fusagasugá, Gachala, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paime, Pandi, Paratebuenc, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.