

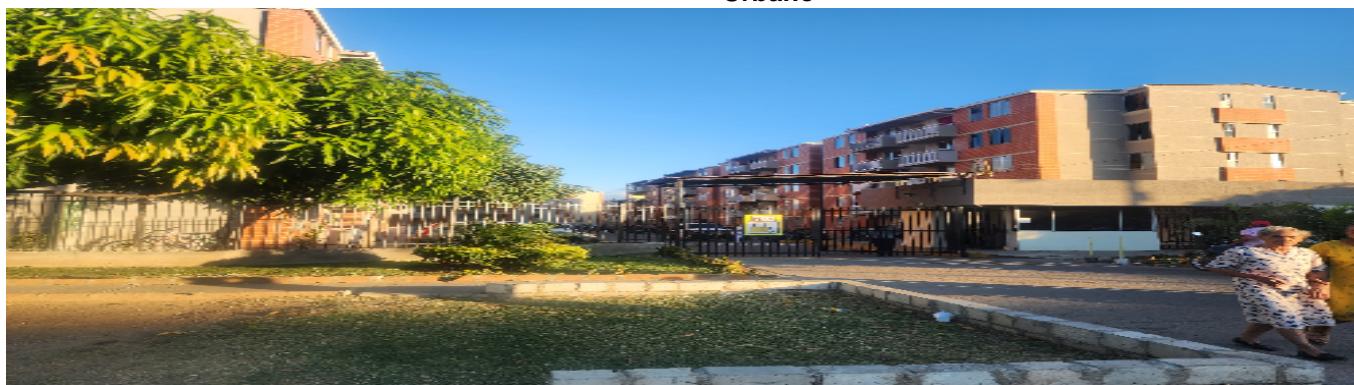


**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1065647681**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	01/02/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 3	
Barrio	PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ	
Ciudad	Valledupar	
Departamento	Cesar	
Propietario	ROJAS NAVARRO MARILIS	

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: CARLOS EDUARDO PEÑA ROJAS  
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 **ROJAS NAVARRO MARILIS** ubicado en la DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 3 PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ , de la ciudad de Valledupar.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$85,056,312.00 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones cincuenta y seis mil trescientos doce).

Atentamente,

Luis M. Rosales  
Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 404, IN 13	42.20	M2	\$1,933,098.00	95.91%	\$81,576,735.60
Area Privada	AREA LIBRE PRIVADA BALCON	3.60	M2	\$966,549.00	4.09%	\$3,479,576.40
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$85,056,312.00</b>

Valor en letras

Ochenta y cinco millones cincuenta y seis mil trescientos doce Pesos Colombianos

Perito actuante

JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO  
 RAA Nro: AVAL-1065617365  
 C.C: 1065617365

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	327.5783
Integral	0	1,863,000	Valor del avalúo en UVR	259,651.85
Proporcional	0	85,056,312	Valor asegurable	85,056,312
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14 Se recomienda levantar las SALVEDADES: Anotación 005: Prohibición de transferencia. Anotación 006: Derecho de preferencia. Anotación: 007: Constitución de patrimonio de familia. Anotación 008: Hipoteca abierta sin límite de cuantía. Anotación 009: Embargo ejecutivo con acción real.			
<b>Observación</b>	DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ ETAPA 3 <b>Salvedades:</b> 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. SALVEDADES: Anotación 005: Prohibición de transferencia. Anotación 006: Derecho de preferencia. Anotación: 007: Constitución de patrimonio de familia. Anotación 008: Hipoteca abierta sin límite de cuantía. Anotación 009: Embargo ejecutivo con acción real. Garaje en la modalidad de Bahía Comunal. Sector en desarrollo constructivo de la ciudad de Valledupar; cercano a colegios, parques e iglesias; disponibilidad de servicios públicos. Escritura: 210, Fecha escritura: 22/01/2016, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura:			

VALLEDUPAR, Administración: 85000, Total unidades: 480, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 24, Portería: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si  
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.  
Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

## GENERAL

Código	LRCAJA-1065647681	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	CARLOS EDUARDO PEÑA ROJAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065647681	Teléfono	3183140786
Email	carlos.pena5867@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	ROJAS NAVARRO MARILIS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	49784490	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 3				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 3				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ ETAPA 3 <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	APTO 404, IN 13		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>	N/A	<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.90	AREA	M2	49
AREA PRIVADA	M2	42.20	AVALUO	PESOS	22.461.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.60	CATASTRAL 2023		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	42.20	AREA PRIVADA VALORADA	M2	42.20
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.60	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.60

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5194	EscrituraDePropiedad	28/11/2016	PRIMERA	Valledupar

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
190-164556	31/01/2023	0.002174	01-03-0347-0031-27	APTO 404, IN 134

#### Observación

SALVEDADES: Anotación 005: Prohibición de transferencia. Anotación 006: Derecho de preferencia. Anotación: 007: Constitución de patrimonio de familia. Anotación 008: Hipoteca abierta sin límite de cuantía. Anotación 009: Embargo ejecutivo con acción real.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Garaje en la modalidad de Bahía Comunal.

## DEL ENTORNO

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

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	concreto flexible.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	Sector en desarrollo constructivo de la ciudad de Valledupar; cercano a colegios, parques e iglesias; disponibilidad de servicios públicos.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

<b>Escríptura de Propiedad Horizontal</b>	210		<b>Fecha escritura</b>	22/01/2016	
<b>Notaria escritura</b>	PRIMERA		<b>Ciudad escritura</b>	VALLEDUPAR	
<b>Valor administración</b>	85000	<b>Total unidades</b>	460	<b>Terraza comunal</b>	Si
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	5	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	Si
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No

Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	Escritura: 210, Fecha escritura: 22/01/2016, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: VALLEDUPAR, Administración: 85000, Total unidades: 460, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Ascensores: No				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	reticular celulado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	N/A
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	7 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>	N/A				
<b>Observación</b>	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

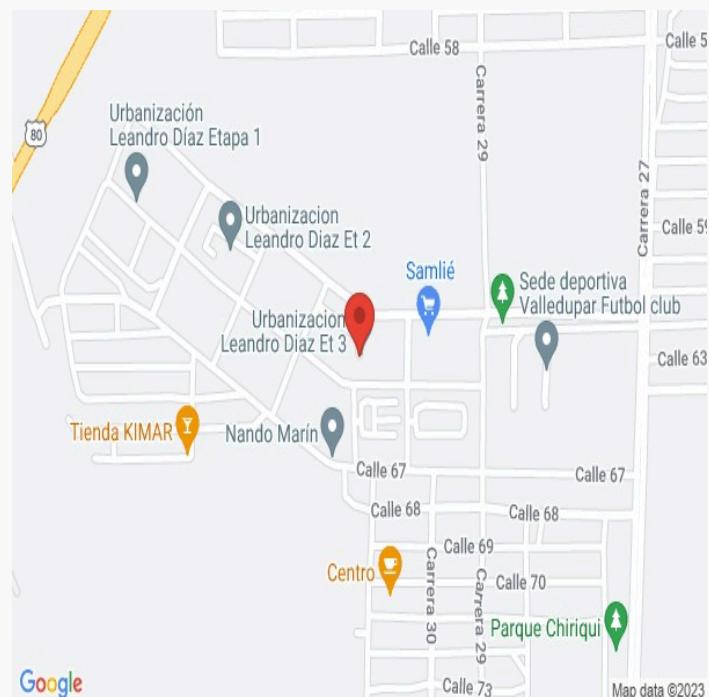
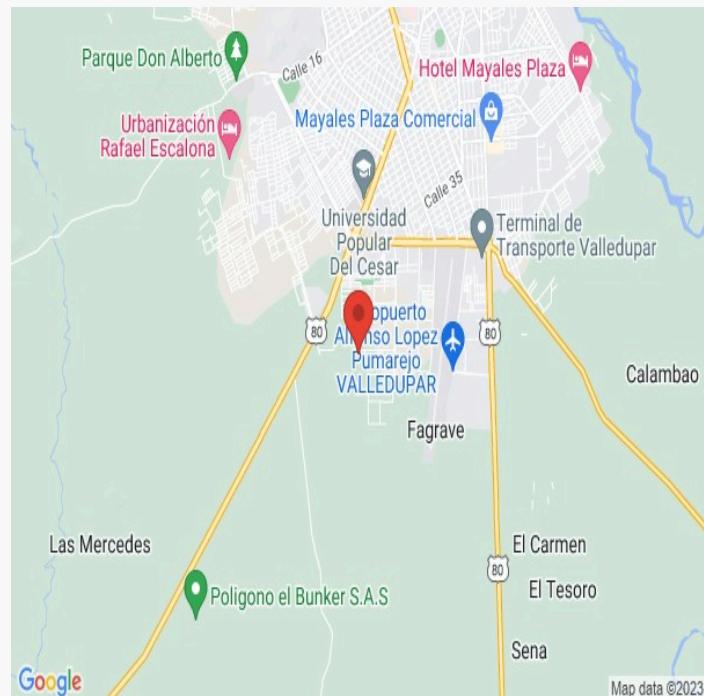
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación      Acabados en buen estado de conservación.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 3 | PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ | Valledupar | Cesar



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.43506722573101  
GEOGRAFICAS : 10° 26' 6.2412''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.26155835125358  
GEOGRAFICAS : 73° 15' 41.6082''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LENADRO DIAZ ET 3	4	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000	0	\$0	0	\$0	\$2,032,751.09	
2	LEANDRO DIAZ ET 2	2	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,925,764.19	
3	LEANDRO DIAZ ET 1	5	\$85,000,000	0.98	\$83,300,000		\$0	0	\$0	\$1,818,777.29	
4	VALLEDUPAR	2	\$95,760,000	0.98	\$93,844,800	1	\$0	0	\$0	\$1,955,100.00	323 254 0108
<b>Del inmueble</b>		<b>APT O 404, IN 13</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	48.90	45.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,032,751.09
2	8	48.90	45.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,925,764.19
3	9	48.90	45.80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,818,777.29
4	5	48	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,955,100.00
<b>7 años</b>								<b>PROMEDIO</b>		<b>\$1,933,098.14</b>
								<b>DESV. STANDAR</b>		<b>\$88,577.34</b>
								<b>COEF. VARIACION</b>		<b>4.58%</b>

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$2,021,675.48</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$85,314,705.39</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,844,520.80</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$77,838,777.84</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$81,576,735.60</b>		

Observaciones:

**Enlaces:**

1-[https://ee-la.facebook.com/marketplace/item/1636235523494098/?ref=search&referral\\_code=ull&referral\\_story\\_type=post](https://ee-la.facebook.com/marketplace/item/1636235523494098/?ref=search&referral_code=ull&referral_story_type=post)

2-[https://ee-la.facebook.com/marketplace/item/904385437579454/?ref=search&referral\\_code=nu\\_ll&referral\\_story\\_type=post](https://ee-la.facebook.com/marketplace/item/904385437579454/?ref=search&referral_code=nu_ll&referral_story_type=post)

3-[LEANDRO DIAZ ET 2](#)

4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-valledupar-1-habitaciones-1-banos-1-garaje/11295-M3619633>

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



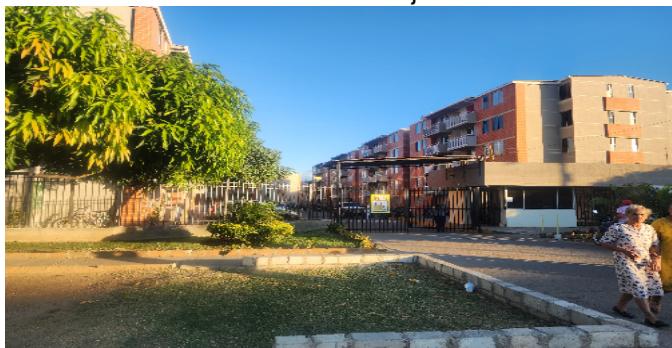
Fachada del Inmueble



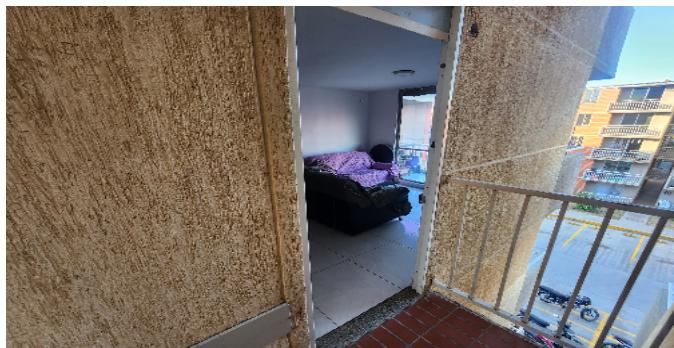
Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



## FOTOS

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



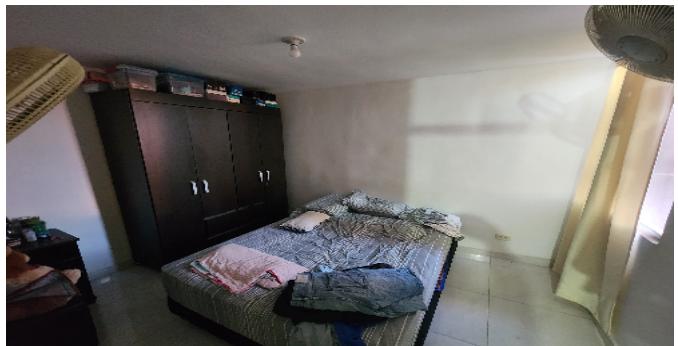
Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS

Baño Social 1



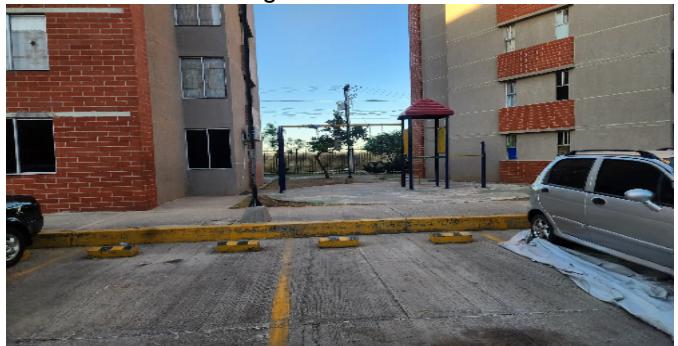
Garaje



Garaje



Juegos Infantiles-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1065647681**



PIN de Validación: acf00a8c



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065617365, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1065617365.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**03 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: acf00a8c



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



## 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  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Jun 2020

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: acf00a8c



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0893, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0637, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	10 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1065617365.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: acf00a8c



#### PIN DE VALIDACIÓN

**acf00a8c**

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 tres (03) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230131830671285009

Nro Matrícula: 190-164556

Página 1 TURNO: 2023-190-1-6218

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 11:46:47 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 19-02-2016 RADICACIÓN: 2016-190-6-837 CON: ESCRITURA DE: 22-01-2016

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANI: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ ETAPA 3 con área de 45.80 M<sup>2</sup> COEFICIENTE 0.002174% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 210, 2016/01/22 NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR, Artículo 8 Parágrafo 1º, de la Ley 1579 de 2012

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

**ÁREA Y COEFICIENTE**

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS:

ÁREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS: / ÁREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

la guarda de la fe pública

**COMPLEMENTACION:**

1.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 210 DEL 22/1/2016 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 2/2/2016 EN LA MATRÍCULA 190-158457 .--

2.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ, LOTEO, SEGÚN ESCRITURA 1527 DEL 11/5/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 20/5/2015 EN LA MATRÍCULA 190-158457 .--

3.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ, LOTEO, SEGÚN ESCRITURA 1527 DEL 11/5/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 20/5/2015 EN LA MATRÍCULA 190-155071 .--

4.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., PARA EL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR - LEANDRO DÍAZ HIZO TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL A JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, KATRIZZA MORELLI AROCA, CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS Y MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-155071 .--

5. JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, KATRIZZA MORELLI AROCA, CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS Y MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS DESENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-155071 .--

6.-LOS SEÑORES KATRIZZA MORELLI AROCA, JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS Y MARIA INES MORELLI SOCARRAS DESENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTÁ D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-138944 .--

7.- KATRIZZA MORELLI AROCA, CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, LUZMILA MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS Y MARIA INES MORELLI SOCARRAS DESENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 3590 DEL 28/10/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 30/10/2013 EN LA MATRÍCULA 190-138944 .--

8.- CARMELO JOSE MORELLI CRUZ ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A MARIA INES MORELLI SOCARRAS, SEGÚN ESCRITURA 3590 DEL 28/10/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 30/10/2013 EN LA MATRÍCULA 190-138944 .--

9.- JAIRO JOSE MORELLI CRUZ Y CARMELO JOSE MORELLI CRUZ ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A LUZMILA MORELLI SOCARRAS, SEGÚN ESCRITURA 3590 DEL 28/10/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 30/10/2013 EN LA MATRÍCULA 190-138944 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 230131830671285009

Nro Matrícula: 190-164556

Página 4 TURNO: 2023-190-1-6218

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 11:46:47 AM

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

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

DE: FONVIVIENDA

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR, FONVISOCIAL NIT# 8001247407

A: ROJAS NAVARRO MARILIS CC# 49784490 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-01-2017 Radicación: 2017-190-6-942

Doc: ESCRITURA 5194 DEL 28-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR, FONVISOCIAL NIT# 8001247407

A: ROJAS NAVARRO MARILIS CC# 49784490 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-01-2017 Radicación: 2017-190-6-942

Doc: ESCRITURA 5194 DEL 28-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ROJAS NAVARRO MARILIS CC# 49784490

A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE Y/O COMPAÑERO PERMANENTE DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-01-2017 Radicación: 2017-190-6-942

Doc: ESCRITURA 5194 DEL 28-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ROJAS NAVARRO MARILIS CC# 49784490 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-04-2021 Radicación: 2021-190-6-4473

Doc: OFICIO 377 DEL 19-04-2021 JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES (TRANSITORIO) DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD:200014003008-2028-00533-00.

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: ROJAS NAVARRO MARILIS CC# 49784490 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "9"



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

Certificado generado con el Pin No: 230131830671285009

Nro Matrícula: 190-164556

Página 3 TURNO: 2023-190-1-6218

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 11:46:47 AM

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

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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ.

NIT# 8300537006X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-02-2016 Radicación: 2016-190-6-837

Doc: ESCRITURA 210 DEL 22-01-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. QUIEN OBRA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-2017 Radicación: 2017-190-6-942

Doc: ESCRITURA 5194 DEL 28-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ.

NIT# 8300537006X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-01-2017 Radicación: 2017-190-6-942

Doc: ESCRITURA 5194 DEL 28-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$48,261.850

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA CON F: APORTE DE UN SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES-VIPA AUTORIZADO POR FONVIVIENDA-FONVISOCIAL.

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ.

NIT# 8300537006

A: ROJAS NAVARRO MARILIS

CC# 49784490 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-01-2017 Radicación: 2017-190-6-942

Doc: ESCRITURA 5194 DEL 28-11-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QJE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" PROHIBICIÓN PARA VENDER DURANTE 10 AÑOS.

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230131830671285009**

**Nro Matrícula: 190-164556**

Página 2 TURNO: 2023-190-1-6218

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 11:46:47 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

- 10.- KATRIZZA MORELLI AROCA Y JAIRO JOSE MORELLI CRUZ ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, SEGUN ESCRITURA 3590 DEL 28/10/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 30/10/2013 EN LA MATRICULA 190-138944 .--
- 11.-LOS SEÑORES KATRIZZA MORELLI AROCA, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS Y FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS ADQUIRIERON POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ, SEGUN ESCRITURA 3590 DEL 28/10/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 30/10/2013 EN LA MATRICULA 190-138944 .--
- 12.-LOS SEÑORES Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, LUZ MELISSA MORELLI SOCARRAS Y ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ DESENGLOBARON, SEGUN ESCRITURA 4459 DEL 19/12/2012 DE LA NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 22/1/2013 EN LA MATRICULA 190-138944 .--
- 13.- MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, LUZMILA MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS Y ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ HICIERON DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCRITURA 2647 DEL 26/8/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 24/8/2012 EN LA MATRICULA 190-138944 .--
- 14.- KATRIZZA MORELLI AROCA, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, LUZMILA MORELLI SOCARRAS, ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES HERMOSO LIMITADA EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA NO.1367 DEL 30/12/2004 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 20/1/2005.
- 15.- INVERSIONES HERMOSO LIMITADA HIZO DIVISION MATERIAL SEGUN ESCRITURA NO. 304 DEL 17/3/1998 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 19/3/1998.
- 16.- INVERSIONES HERMOSO LIMITADA,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ENA SOCARRAS HERNANDEZ, SEGUN ESC.1214 DEL 28-06-91 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 04-07-91.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) DIAGONAL 25 # 61 - 41 PISO 4 APARTAMENTO 404 INTERIOR 13 - CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 3

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 158457

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-05-2015 Radicación: 2015-190-6-5577**

Doc: ESCRITURA 1527 DEL 11-06-2015 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230131830671285009

Nro Matrícula: 190-164556

Página 5 TURNO: 2023-190-1-6218

Impreso el 31 de Enero de 2023 a las 11:46:47 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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-6218      FECHA: 31-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

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