



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO_PRG_2023_2395589

Fecha del avalúo	25/08/2023	Fecha de visita	14/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 14 # 7-73 local 101-102-105 INT. EDIF DEL ROSARIO BARRIO CAÑAGUATE		
Barrio	CENTRO		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA Y PINTO OSPINO FRANCISCO JAVIER .		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	INVERSIONES Y ASESORIAS JIRETH SAS		
Nit/CC	901375239		
Consecutivo del bien	-		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 25/08/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA Y PINTO OSPINO FRANCISCO JAVIER** . ubicado en la CALLE 14 # 7-73 local 101-102-105 INT. EDIF DEL ROSARIO BARRIO CAÑAGUATE CENTRO , 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 \$344,786,400.00 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y cuatro millones setecientos ochenta y seis mil cuatrocientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

1-) 190-84886-LOCAL 105

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LC 105	36	M2	\$3,420,500.00	100.00%	\$123,138,000.00
TOTALES					100%	\$123,138,000.00

Valor en letras
Ciento veintitres millones ciento treinta y ocho mil Pesos Colombianos

2-) 190-84882-LOCAL 101

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LC 101	32.40	M2	\$3,420,500.00	100.00%	\$110,824,200.00
TOTALES					100%	\$110,824,200.00

Valor en letras
Ciento diez millones ochocientos veinticuatro mil doscientos Pesos Colombianos

3-) 190-84883- LOCAL 102

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	LC 102	32.40	M2	\$3,420,500.00	100.00%	\$110,824,200.00
TOTALES					100%	\$110,824,200.00

Valor en letras
Ciento diez millones ochocientos veinticuatro mil doscientos Pesos Colombianos

Valor comercial total: \$344,786,400.00

Valor en letras: Trescientos cuarenta y cuatro millones setecientos ochenta y seis mil cuatrocientos Pesos Colombianos

Perito actuante

JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA
RAA Nro: AVAL-72206919
C.C: 72206919

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	349.1422
Integral	0	3,800,500	Valor del avalúo en UVR	317,418.52
Proporcional	0	383,090,400	Valor asegurable	383,090,400
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18

Calificación Favorable

garantía**Observación
calificación**

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación

Observación

General: El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Valledupar, Cesar, ubicado en el barrio centro, estrato comercial según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: local 101: recepción, 1 oficina, 1 baño social; local 102: área de local y 1 baño social, local 105: recepción, 1 baño social, 1 oficina. Cuenta con medidor de luz y agua.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó en el presente informe, las áreas privadas registradas en certificado suministrado.

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_2395589	Propósito	Originación	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	INVERSIONES Y ASESORIAS JIRETH SAS				
Nit/CC	901375239				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA Y PINTO OSPINO FRANCISCO JAVIER .				
Tipo identificación	C.C.	Documento	26985400/84006015	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 14 # 7-73 local 101-102-105 INT. EDIF DEL ROSARIO BARRIO CAÑAGUATE				
Conjunto	Edificio del rosario				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Local	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Valledupar, Cesar, ubicado en el barrio centro, estrato comercial según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: local 101: recepción, 1 oficina, 1 año social; local 102: área de local y 1 baño social, local 105: recepción, 1 baño social, 1 oficina. Cuenta con medidor de luz y agua.</p> <p>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1																																																											
Clase inmueble	Comercio	Otro	residencial	Método evaluación	MERCADO																																																									
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>No se trabaja complementación de mercado de renta, ya que no se consiguen ofertas comparables.</p>																																																													
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA LC 105_ CLT</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LC 101_ CLT</td><td>M2</td><td>32.40</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LC 102_ CLT</td><td>M2</td><td>32.40</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA LC 105</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL LC 105 2023</td><td>PESOS</td><td>33.293.000</td></tr><tr><td>AREA LC 101</td><td>M2</td><td>32</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL LC 101 2023</td><td>PESOS</td><td>30.559.000</td></tr><tr><td>AREA LC 102</td><td>M2</td><td>32</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL LC 102 2023</td><td>PESOS</td><td>30.560.000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA MEDIDA 105</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA MEDIDA 101</td><td>M2</td><td>32.40</td></tr><tr><td>AREA MEDIDA 102</td><td>M2</td><td>32.40</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA LC 105_ CLT</td><td>M2</td><td>36</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LC 101_ CLT</td><td>M2</td><td>32.40</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA LC 102_ CLT</td><td>M2</td><td>32.40</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA LC 105_ CLT	M2	36	AREA PRIVADA LC 101_ CLT	M2	32.40	AREA PRIVADA LC 102_ CLT	M2	32.40	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA LC 105	M2	36	AVALUO CATASTRAL LC 105 2023	PESOS	33.293.000	AREA LC 101	M2	32	AVALUO CATASTRAL LC 101 2023	PESOS	30.559.000	AREA LC 102	M2	32	AVALUO CATASTRAL LC 102 2023	PESOS	30.560.000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA MEDIDA 105	M2	36	AREA MEDIDA 101	M2	32.40	AREA MEDIDA 102	M2	32.40	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA LC 105_ CLT	M2	36	AREA PRIVADA LC 101_ CLT	M2	32.40	AREA PRIVADA LC 102_ CLT	M2	32.40
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																												
AREA PRIVADA LC 105_ CLT	M2	36																																																												
AREA PRIVADA LC 101_ CLT	M2	32.40																																																												
AREA PRIVADA LC 102_ CLT	M2	32.40																																																												
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																												
AREA LC 105	M2	36																																																												
AVALUO CATASTRAL LC 105 2023	PESOS	33.293.000																																																												
AREA LC 101	M2	32																																																												
AVALUO CATASTRAL LC 101 2023	PESOS	30.559.000																																																												
AREA LC 102	M2	32																																																												
AVALUO CATASTRAL LC 102 2023	PESOS	30.560.000																																																												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																												
AREA MEDIDA 105	M2	36																																																												
AREA MEDIDA 101	M2	32.40																																																												
AREA MEDIDA 102	M2	32.40																																																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																												
AREA PRIVADA LC 105_ CLT	M2	36																																																												
AREA PRIVADA LC 101_ CLT	M2	32.40																																																												
AREA PRIVADA LC 102_ CLT	M2	32.40																																																												
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																													
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																																													
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																																													
Reglamentación urbanística:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015-POT Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.																																																													

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
LOCALES_105_102 _ESCRITURA_2044	EscrituraDePropied ad	02/08/2012	2	Valledupar
LOCAL_101_ESCRI TURA_2045	EscrituraDePropied ad	02/08/2012	SEGUNDA	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coefficiente	Cédula catastral	Detalle
190-84886	02/08/2023	3.3%	2000101010000007 20901900000039	LOCAL 105
190-84882	02/08/2023	3.1%	2000101010000007 20901900000035	LOCAL 101
190-84883	02/08/2023	3.1%	2000101010000007 20901900000036	LOCAL 102

Observación

Los inmuebles 102_105 fueron adquiridos mediante escritura 2044 del 02/08/2012 NOT. 2 de Valledupar.
El inmueble 101 fue adquirido mediante escritura 2045 del 02/08/2012 NOT. 2 de Valledupar.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Los locales no cuentan con garajes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI

AMOBILAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI

Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

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

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	N/A	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Se caracteriza por viviendas de uno y dos niveles, locales comercial, estrato comercial, barrio centro.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	3923		Fecha escritura	18/11/1997	
Notaria escritura	1A		Ciudad escritura	valledupar	
Valor administración	SIN INFORMACIÓN	Total unidades	-	Terraza comunal	No

Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	3	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3923, Fecha escritura: 18/11/1997, Notaría escritura: 1A, Ciudad escritura: valledupar, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: -, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Edificio sin dotacionalidad, no cuenta con vigilancia.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	SI	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1997	Edad Inmueble	26 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	La estructura en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	No hay
Baños Sociales	3	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	3

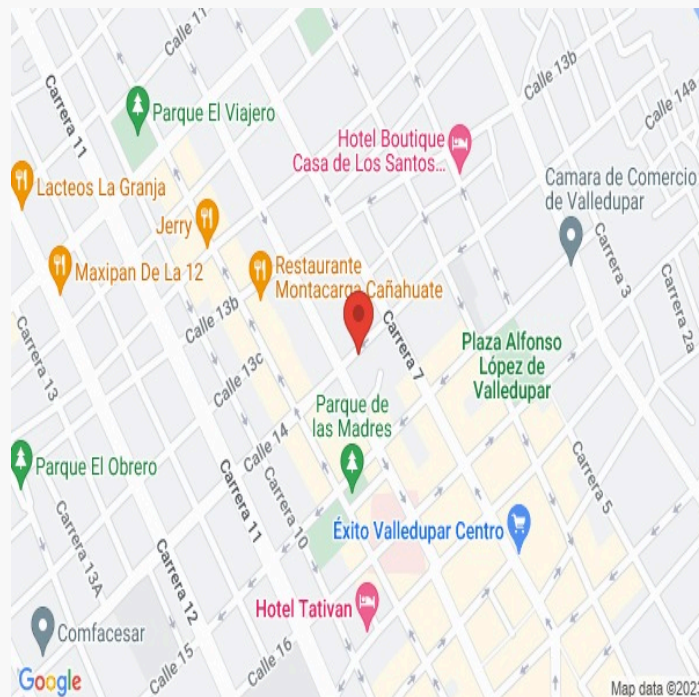
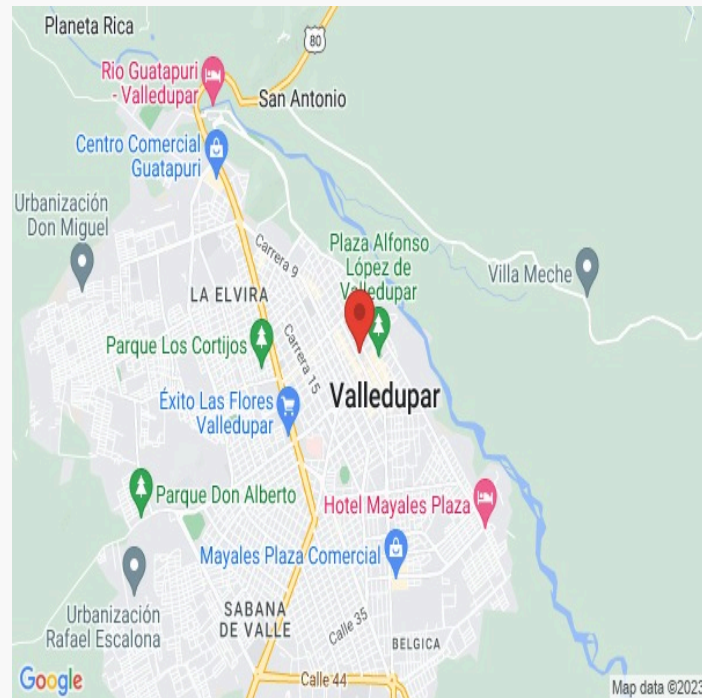
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Local. Consta de: , Cocina: No hay, Baño social: 3, Patio interior: 0, Habitaciones: 0, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 0, Local: 3, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Local 101: recepción, 1 oficina, 1 baño social;</p> <p>Local 102: 1 baño social y area de local.</p> <p>Local 105: recepción, 1 baño social, 1 oficina. Cuenta con medidor de luz y agua.</p>				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	No hay	No hay	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se encuentra en buen regular estado de conservación, necesitan mantenimiento de pañete y pintura.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 14 # 7-73 local 101-102-105 INT. EDIF DEL ROSARIO BARRIO CAÑAGUATE | CENTRO | Valledupar | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.477663

GEOGRAFICAS : 10° 28' 39.5862''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.247364

GEOGRAFICAS : 73° 14' 50.5104''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 11 # 11a -161	1	\$950,000,000	0.90	\$855,000,000	0	\$0		\$0	\$3,886,363.64	3153430819
2	CARRERA 9 # 16a-57	1	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000		\$0		\$0	\$3,977,900.55	6015742450
3	CENTRO	1	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000		\$0		\$0	\$3,537,234.04	3012669690
Del inmueble		1		.	.	0		0			

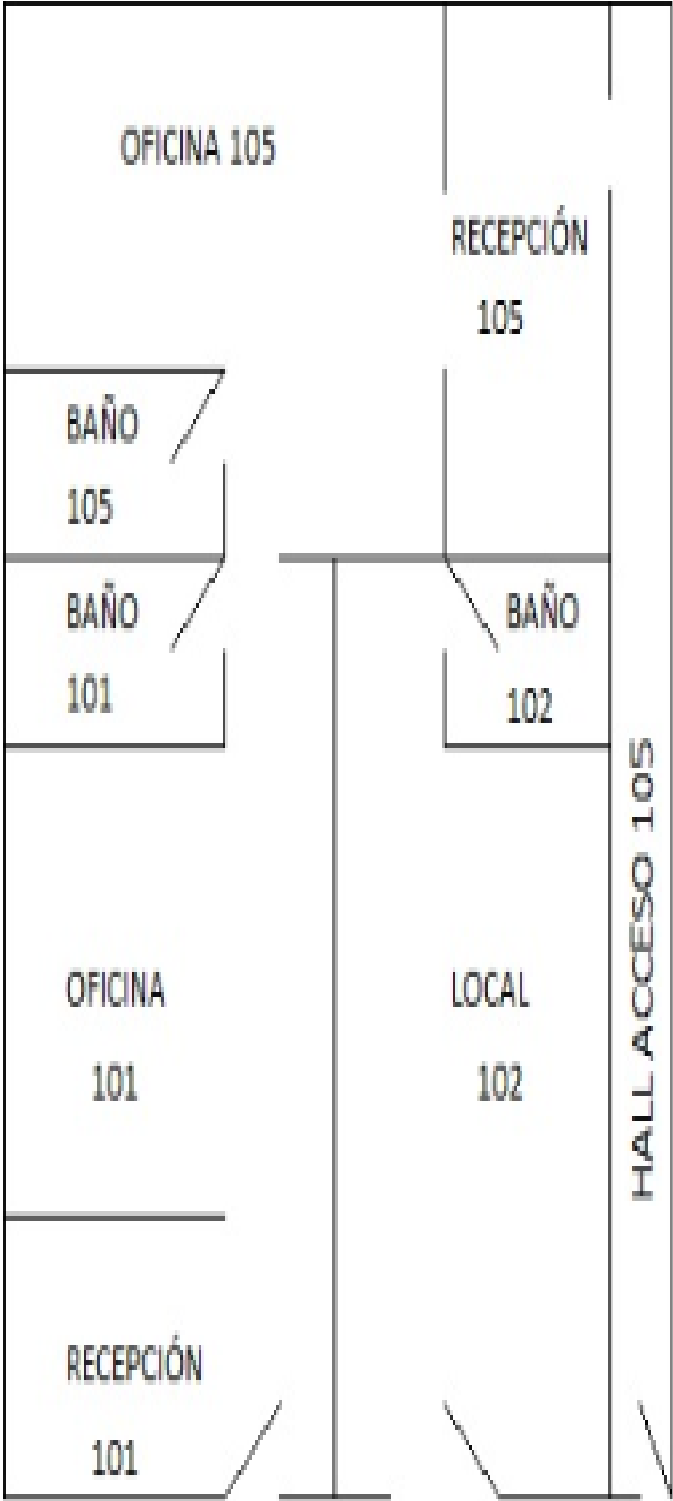
#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15		220	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,497,727.28
2	30		181	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,580,110.50
3			94	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$3,183,510.64
	26 años									
									PROMEDIO	\$3,420,449.47
									DESV. STANDAR	\$209,288.69
									COEF. VARIACION	6.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,629,738.17	TOTAL	\$365,877,607.11
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,211,160.78	TOTAL	\$323,685,006.71
VALOR TOTAL	\$344,786,400.00			

Observaciones:
SE DA UNA AFECTACIÓN DEL 10% Por acabados, ya que necesita mantenimiento en general.
Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11344_archivopdflinks.html
2-https://fincaiaiz.com.co/inmueble/local-en-venta/centro/valledupar/5163125?utm_source=Li/full-connect&utm_medium=referrer

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Local



Local



Local



Oficina



Oficina



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO_PRG_2023_2395589



PIN de Validación: b3d90aae



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-72206919.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA 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
01 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d90aae



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d90aae



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
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3d90aae



Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo 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: BARRANQUILLA, ATLÁNTICO
Dirección: CALLE 90 NO 42C - 11 APTO 401 RIVALDOS
Teléfono: 3206586803
Correo Electrónico: jairoescorciapalencia@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Abogado - Corporación Universitaria Rafael Nuñez.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 72206919.

El(la) señor(a) JAIRO ENRIQUE ESCORCIA PALENCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3d90aae



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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3d90aae

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



CONTRIBUYENTE

PORTAL - 16/05/2023-07:47:06 AM

ALCALDIA

PORTAL - 16/05/2023-07:47:06 AM

BANCO

PORTAL - 16/05/2023-07:47:06 AM



ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-01-00-00-0072-0901-9-00-00-0036		VENCE:	31-05-2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-01-0072-0036-901		DIRECCIÓN:	C 14 7 73 L 102		
MATRICULA INMOBILIARIA	190-84883	DIRECCIÓN POSTAL:	C 14 7 73 L 102		CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	11		ÁREA CONSTRUIDA (M2)	32	AVALÚO:	\$30,560,000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	3 MEDIO-BAJO			
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA .			TIPO	C	NÚMERO	26985400
Vigencias en este recibo:		2023				
AÑO - CONCEPTO		BASE GRAV	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO
2023-1 Predial		\$30,560,000	7/1000	\$214,000	\$0	\$27,820
2023-1 Sobretasa Ambient		\$30,560,000	1,5/1000	\$46,000	\$0	\$46,000
2023-1 Sobretasa Bomber		\$214,000	5/100	\$11,000	\$0	\$1,430
2023-1 Sobretasa Bomber		\$214,000	5/100	\$11,000	\$0	\$1,430
Total Capital:		\$271,000		Total interés:		\$0
Datos último Pago:	Fecha: 07/03/2022	No. Recibo: 20220050578	Total Pagado:		218,000	Banco: BANCO DAVIVIENDA S.A.
Vigencias con saldo:		2023		Por un valor de:		\$271,000
				TOTAL RECIBO: \$271,000		
(415)7709998015500(8020)020231275198(3900)00000000241750(96)20230531				DESCUENTO: \$29,250		
				VALOR A PAGAR: \$241,750		
Tasa Interés Mora Diaria:		0,0513		Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. *NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente en efectivo, cheques de gerencia o transferencias electrónicas girados a la Cta Bancolombia N. 524-00004788 a nombre del municipio de Valledupar identificado con el nit 800098911".		
Tasa Vigente Desde:		01/05/2023 Hasta 31/05/2023				
CONTRIBUYENTE		PORTAL - 16/05/2023-08:02:00 AM				



ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-01-00-00-0072-0901-9-00-00-0036		VENCE:	31-05-2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-01-0072-0036-901		DIRECCIÓN:	C 14 7 73 L 102		
MATRICULA INMOBILIARIA	190-84883	DIRECCIÓN POSTAL:	C 14 7 73 L 102		CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	11		ÁREA CONSTRUIDA (M2)	32	AVALÚO:	\$30,560,000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	3 MEDIO-BAJO			
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA .			TIPO	C	NÚMERO	26985400
Vigencias en este recibo:		2023				
Vigencias con saldo:		2023		Por un valor de:		\$271,000
				TOTAL RECIBO: \$271,000		
(415)7709998015500(8020)020231275198(3900)00000000241750(96)20230531				DESCUENTO: \$29,250		
				VALOR A PAGAR: \$241,750		
Tasa Interés Mora Diaria:		0,0513		Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. *NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente en efectivo, cheques de gerencia o transferencias electrónicas girados a la Cta Bancolombia N. 524-00004788 a nombre del municipio de Valledupar identificado con el nit 800098911".		
Tasa Vigente Desde:		01/05/2023 Hasta 31/05/2023				
ALCALDIA		PORTAL - 16/05/2023-08:02:00 AM				



ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-01-00-00-0072-0901-9-00-00-0036		VENCE:	31-05-2023	
REFERENCIA CATASTRAL	01-01-0072-0036-901		DIRECCIÓN:	C 14 7 73 L 102		
MATRICULA INMOBILIARIA	190-84883	DIRECCIÓN POSTAL:	C 14 7 73 L 102		CÓD. POSTAL:	
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO						
ÁREA TERRENO (M2)	11		ÁREA CONSTRUIDA (M2)	32	AVALÚO:	\$30,560,000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	3 MEDIO-BAJO			
IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN			
SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA .			TIPO	C	NÚMERO	26985400
Vigencias en este recibo:		2023				
Vigencias con saldo:		2023		Por un valor de:		\$271,000
				TOTAL RECIBO: \$271,000		
(415)7709998015500(8020)020231275198(3900)00000000241750(96)20230531				DESCUENTO: \$29,250		
				VALOR A PAGAR: \$241,750		
Tasa Interés Mora Diaria:		0,0513		Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. *NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente en efectivo, cheques de gerencia o transferencias electrónicas girados a la Cta Bancolombia N. 524-00004788 a nombre del municipio de Valledupar identificado con el nit 800098911".		
Tasa Vigente Desde:		01/05/2023 Hasta 31/05/2023				
BANCO		PORTAL - 16/05/2023-08:02:00 AM				



CONTRIBUYENTE

PORTAL - 16/05/2023-08:21:01 AM

ALCALDIA

PORTAL - 16/05/2023-08:21:01 AM

BANCO

PORTAL - 16/05/2023-08:21:01 AM



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

Certificado generado con el Pin No: 230802886580480916

Nro Matrícula: 190-84886

Página 1 TURNO: 2023-190-1-54519

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:55 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: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 10-12-1997 RADICACIÓN: 97-12368 CON: ESCRITURA DE: 19-11-1997

CODIGO CATASTRAL: 200010101000000720901900000039 COD CATASTRAL ANT: 010100720039901

NUPRE: AWK0001EUZE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3923 de fecha 18-11-97 en NOTARIA 1A. de VALLEDUPAR LOCAL 105(INTERIOR) con area de 36.00M2 con coeficiente de 3.3% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 36 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADOS0

COEFICIENTE : 3.3%

COMPLEMENTACION:

ADELA HERRERA DE LUQUEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, SEGUN ESC.726 DEL 25-09-69, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-09-59 EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR-ADQUIRIO ESTE PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR SECCION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAOLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN SANTA MARTA EL 06-03-1.718, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1.933, PROTOCOLIZADA POR ESC.#7 DEL DOS DE MARZO DE 1.934, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 # 7 - 73 LOC 105 INT EDIF DEL ROSARIO BARR CAÑAGUATE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 9433

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-1996 Radicación: 5136

Doc: ESCRITURA 2009 DEL 25-06-1996 NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC.COLPATRIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-11-1997 Radicación: 1997-12368

Doc: ESCRITURA 3923 DEL 18-11-1997 NOTARIA 1A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230802886580480916

Nro Matrícula: 190-84886

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-54519

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:55 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

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

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-2001 Radicación: 2001-6053

Doc: OFICIO 601 DEL 21-06-2001 JUZ.4 CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL -ESTE Y OTROS PREDIOS- EL OFICIO ESTA ARCHIVADO EN LA MATRICULA 84882

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

DE: BANCO COLPATRIA

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-10-2006 Radicación: 2006-8991

Doc: OFICIO 668 DEL 10-08-2006 JUZGADO QUINTO CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO) ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO COLPATRIA

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: Y OTROS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-10-2006 Radicación: 2006-8992

Doc: ESCRITURA 2493 DEL 19-09-2006 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$12,835,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF

CC# 49798399 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-190-6-7587

Doc: ESCRITURA 2044 DEL 02-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$18,787,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF

CC# 49798399

A: SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA

CC# 26985400 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230802886580480916

Nro Matrícula: 190-84886

Página 3 TURNO: 2023-190-1-54519

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:55 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 21-09-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 1882 DEL 2014 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-54519

FECHA: 02-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

Superintendencia
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 230802470480480915

Nro Matrícula: 190-84883

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-54516

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:54 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: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 10-12-1997 RADICACIÓN: 97-12368 CON: ESCRITURA DE: 19-11-1997

CODIGO CATASTRAL: 200010101000000720901900000036 COD CATASTRAL ANT: 010100720036901

NUPRE: AWK0001EUWA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3923 de fecha 18-11-97 en NOTARIA 1A. de VALLEDUPAR LOCAL 102 con area de 32.40M2 con coeficiente de 3.1% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 32 CENTIMETROS CUADRADOS: 4000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 07 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : 3.1%

COMPLEMENTACION:

ADELA HERRERA DE LUQUEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, SEGUN ESC.726 DEL 25-09-69, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-09-59 EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. ADQUIRIO ESTE PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR SECCION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAOLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN SANTA MARTA EL 06-03-1.718, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1.933, PROTOCOLIZADA POR ESC.#7 DEL DOS DE MARZO DE 1.934, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 # 7 - 73 LOC 102 EDIF DEL ROSARIO BARR CAÑAGUATE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 9433

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-1996 Radicación: 5136

Doc: ESCRITURA 2009 DEL 25-06-1996 NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC.COLPATRIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-11-1997 Radicación: 1997-12368

Doc: ESCRITURA 3923 DEL 18-11-1997 NOTARIA 1A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230802470480480915

Nro Matrícula: 190-84883

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-54516

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:54 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

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

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-2001 Radicación: 2001-6053

Doc: OFICIO 601 DEL 21-06-2001 JUZ.4 CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL -ESTE Y OTROS PREDIOS- EL OFICIO ESTA ARCHIVADO EN LA MATRICULA 84882

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

DE: BANCO COLPATRIA

A: HERRERA DE LUQUE ADELA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-10-2006 Radicación: 2006-8991

Doc: OFICIO 668 DEL 10-08-2006 JUZGADO QUINTO CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO) ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO COLPATRIA

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: Y OTROS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-10-2006 Radicación: 2006-8993

Doc: ESCRITURA 2492 DEL 19-09-2006 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$11,451,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF

CC# 49798399 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-190-6-7587

Doc: ESCRITURA 2044 DEL 02-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$16,813,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF

CC# 49798399

A: SUAREZ PINTO TATIANA SUSANA

CC# 26985400 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

Certificado generado con el Pin No: 230802470480480915

Nro Matrícula: 190-84883

Página 3 TURNO: 2023-190-1-54516

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:54 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-190-3-156

Fecha: 14-11-2010

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 21-09-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 1446 DEL 2014 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-54516

FECHA: 02-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ



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

Certificado generado con el Pin No: 230802557580480914

Nro Matrícula: 190-84882

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-54518

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:55 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: 190 - VALLEDUPAR DEPTO: CESAR MUNICIPIO: VALLEDUPAR VEREDA: VALLEDUPAR

FECHA APERTURA: 10-12-1997 RADICACIÓN: 97-12368 CON: ESCRITURA DE: 19-11-1997

CODIGO CATASTRAL: 200010101000000720901900000035 COD CATASTRAL ANT: 20001010100720035901

NUPRE: AWK0001EUUE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3923 de fecha 18-11-97 en NOTARIA 1A. de VALLEDUPAR LOCAL 101 con area de 32.40M2 con coeficiente de 3.1% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 32 CENTIMETROS CUADRADOS: 4000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : 3.1%

COMPLEMENTACION:

ADELA HERRERA DE LUQUEZ, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, SEGUN ESC.726 DEL 25-09-69, NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-09-59 EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. ADQUIRIO ESTE PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR SECCION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAOLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN SANTA MARTA EL 06-03-1.718, REGISTRADA EL 31 DE JULIO DE 1.933, PROTOCOLIZADA POR ESC.#7 DEL DOS DE MARZO DE 1.934, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 14 #7-73 EDIFICIO DEL ROSARIO BARRIO CAVAGUATE

2) CL 14 # 7 - 73 LOC 101 EDIF DEL ROSARIO BARR CAÑAHUATE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 9433

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-1996 Radicación: 5136

Doc: ESCRITURA 2009 DEL 25-06-1996 NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC.COLPATRIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-11-1997 Radicación: 1997-12368

Doc: ESCRITURA 3923 DEL 18-11-1997 NOTARIA 1A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

Certificado generado con el Pin No: 230802557580480914

Nro Matricula: 190-84882

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-54518

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:55 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

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

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-2001 Radicación: 2001-6053

Doc: OFICIO 601 DEL 21-06-2001 JUZ.4 CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL -ESTE Y OTROS PREDIOS- EL OFICIO ESTA ARCHIVADO EN LA MATRICULA 84882

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

DE: BANCO COLPATRIA

A: HERRERA DE LUQUE ADELA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-10-2006 Radicación: 2006-8991

Doc: OFICIO 668 DEL 10-08-2006 JUZGADO QUINTO CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (EMBARGO) ESTE Y OTROS

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

DE: BANCO COLPATRIA

A: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

CC# 26935734

A: Y OTROS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-10-2006 Radicación: 2006-8994

Doc: ESCRITURA 2494 DEL 19-09-2006 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$11,451,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA DE LUQUEZ ADELA

A: LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF

CC# 26935734

CC# 49798399 X (ASI FIGURA EN EL

SISTEMA)

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-2012 Radicación: 2012-190-6-7589

Doc: ESCRITURA 2045 DEL 02-08-2012 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$16,813,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF

A: PINTO OSPINO FRANCISCO JAVIER

CC# 49798399

CC# 84006015 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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

Certificado generado con el Pin No: 230802557580480914

Nro Matrícula: 190-84882

Página 3 TURNO: 2023-190-1-54518

Impreso el 2 de Agosto de 2023 a las 03:32:55 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 97-C059	Fecha: 10-12-1997
INCLUIDA DIRECCION NO 2 VALE			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: 2010-190-3-156	Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R			
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación: ICARE-2022	Fecha: 21-09-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 893 DEL 2015 PROFERIDA			
POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-54518

FECHA: 02-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública



El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO .-----

- *** FORMATO DE CALIFICACION *****
- DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : **

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL

CUARENTA Y CUATRO (2.044) - - - - -

FECHA: AGOSTO 2 de 2012.

***** NOTARIA DE ORIGEN: *****

* NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR

MATRÍCULA INMOBILIARIA : 190-84883, y 190-84886.

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010100720036901 v 010100720039901

***** UBICACIÓN DEL PREDIO: *****

MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO
VALLEDUPAR	*****	CESAR

DIRECCION DEL PREDIO

URBANO: CALLE 14 No. 7-73, LOCALES 102 Y 105, EDIFICIO DEL ROSARIO,
BARRIO CAÑAHUATE.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	Valor del acto
COMPRAVENTA *****	\$ 35.600.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES	49.798.399
TATIANA SUSANA SUAREZ PINTO	26.985.400

***** OTORGANTES *****

JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES
VENDE A FAVOR DE TATIANA SUSANA SUAREZ PINTO.

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los dos (2) - - - - - días del mes de agosto - - - del año dos mil doce (2012), al Despacho de la Notaria Segunda del circulo de Valledupar, cuyo titular es el Doctor IVAN OROZCO OROZCO, Compareció con minuta la señora JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES, y dijo: PRIMERO. Que es mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.798.399, expedida en Valledupar, de estado civil soltera, quien obra en

Dr. Juan Orozco Orozco
Notario Segundo



nombre propio. **SEGUNDO.** Que en el carácter indicado y mediante el presente instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor de la señora **TATIANA SUSANA SUAREZ PINTO**, el derecho de dominio, la propiedad y posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente bien inmuebles: A) Un local comercial distinguido con el numero CIENTO DOS (102), con un área privada de treinta y dos metros con cuarenta centímetros cuadrados (32.40) y un coeficiente de 3.1%, situado en el primer piso del Edificio DEL ROSARIO, ubicado en la calle 14 número 7-73, barrio Cañahuat, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Calle 14 en medio, SUR, con local 105 de propiedad de JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES, ESTE, con local 101 de JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES, OESTE, con Hall de acceso del mismo edificio, CENIT, con placa del segundo piso del mismo edificio, NADIR, con suelo del mismo local. Identificado con la FICHA CATASTRAL No. 01-01-0072-0036-901. Matricula Inmobiliaria número 190.84883. b) Un local comercial distinguido con el numero CIENTO CINCO (105), con un área privada de treinta y seis metros cuadrados (36.00) y un coeficiente de 3.3%, situado en el primer piso del Edificio DEL ROSARIO, ubicado en la calle 14 número 7-73, barrio Cañahuat, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, con locales 101 y 102 del mismo edificio, de propiedad de ADELA HERRERA DE LUQUEZ, SUR, con patio o zona común del mismo edificio, ESTE, con predios del edificio SAN RAFAEL, OESTE, con Hall de acceso del mismo edificio, CENIT, con placa del segundo piso del mismo edificio, NADIR, con suelo del mismo local. Identificado con la FICHA CATASTRAL No. 01-01-0072-0039-901. Matricula Inmobiliaria número 190.84886.

PARAGRAFO. No obstante las medidas y linderos anotados esta venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO.** El edificio se encuentra ubicado en la actual nomenclatura urbana calle 14 número 7-73, barrio Cañahuat, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficial de quinientos dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados (502.32M²) y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, con calle 14 en medio y predios de herederos de FRANCISCO MOLINA, SUR, excedencia del municipio de Valledupar, ESTE, con predios del edificio San Rafael, OESTE, con predios de herederos de DORA G. DE JAIMES. **TERCERO.** El edificio del Rosario, de la cual forman parte integrante la unidad privada anteriormente singularizadas, se sometió al Régimen especial de propiedad horizontal de que trata la ley 182 de 1.948 y su decreto reglamentario número 1365 de 1.986, mediante escritura No. 3923 del 18 de



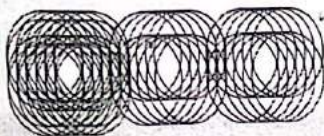
noviembre de 1.997, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria ya citada, por tanto el comprador queda sujeta a dicho reglamento y por consiguiente además del dominio individual del inmueble objeto de esta escritura, tiene derecho sobre los bienes común de que trata el artículo

correspondiente del reglamento, y además obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento; cuyo contenido declara conocer y aceptar la parte compradora. **CUARTO. TITULO DE ADQUISICIÓN:** Que el inmueble materia de esta venta lo adquirió la vendedora, como consta en las escrituras públicas números 2.492 y 2.493, ambas de fecha 19 de septiembre de 2.006, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el folio de matrícula inmobiliaria número 190-84883 y 190-84886, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar, respectivamente, **QUINTO. SANEAMIENTO.** LA VENDEDORA manifiesta que los inmuebles que vende se encuentran libres de toda clase de gravámenes por todo concepto, en especial, en impuesto Predial y valorización, tasas, contribución, servicios públicos, los que se causen a partir de la fecha de la presente escritura serán a cargo del comprador. Por lo demás lo declara libre de gravámenes, tales, como: censo, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, limitaciones de dominio, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, anticresis, vicios redhibitorios, pero que en todo momento se obliga a salir al saneamiento de lo que vende en los casos previstos por la Ley. **SEXTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que el precio de esta venta es la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.600.000)** que LA VENDEDORA declara haber recibidos a entera satisfacción, de manos del COMPRADOR, en dinero efectivo, así: a) Por el local 102 La suma de \$ 16.813.000, b) por el local 105 la suma de \$ 18.787.000. **TIMO.** El suscrito vendedor manifiesta que No obstante encontrarse el inmueble objeto de la presente venta sometido al régimen de propiedad horizontal, la administración no ha sido constituida, por lo tanto no se acredita el respectivo **PAZ Y SALVO por concepto de expensas de cuotas de administración**, en consecuencia, no existen deudas al respecto. Esta constancia se deja de conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 675 del 3 de agosto de 2.001, para todos los efectos legales. **ACEPTACIÓN:** -

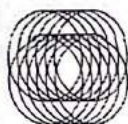
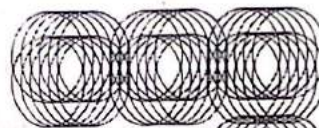


Presente en este acto la señora **TATIANA SUSANA SUAREZ PINTO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 26.985.400, expedida en Barrancas, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, manifestó que en tal carácter acepta la presente escritura y en consecuencia la venta que por medio de ella se le hace, por estar conforme con todo lo estipulado en sus cláusulas. Los comparecientes manifiestan bajo la gravedad del juramento que el valor establecido como precio de venta es por lo menos igual al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble acorde con lo establecido en la Ley 223 de 1995 Art. 79.- SE PRESENTARON LOS SIGUIENTE DOCUMENTO PARA SU PROTOCOLIZACION:

A) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL. El suscrito Tesorero municipal de Valledupar, Certifica: Que revisado el estado de cuenta en la base de información tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con la referencia catastral No. 0101-0072-0036-901, de propiedad de: LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENIFF, con avalúo catastral de \$ 16.813.000, ubicado en C 14 7 73, L 102, de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el impuesto predial unificado hasta la vigencia 2012. Se expide a solicitud del interesado a los 31 días del mes de 07 de 2.012. Fdo. Ilegible. B) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL. El suscrito Tesorero municipal de Valledupar, Certifica: Que revisado el estado de cuenta en la base de información tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con la referencia catastral No. 0101-0072-0039-901, de propiedad de: LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENIFF, con avalúo catastral de \$18.780.000, ubicado en C 14 7 73, L 105, de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el impuesto predial unificado hasta la vigencia 2012. Se expide a solicitud del interesado a los 31 días del mes de 07 de 2.012. Fdo. Ilegible. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES Fotocopia de las cédulas de ciudadanía. En consecuencia, yo, el suscrito notario los declaro protocolizados bajo el número que le corresponda a este instrumento, para su guarda y conservación y para que su contenido se inserte en las copias que de esta escritura se expidan y para todos los efectos legales. **LEÍDO Y AUTORIZACIÓN:** Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos dentro del término legal, siendo aprobado en su



Valledupar
Entre todos la estamos transformando



ALCALDIA DE VALLEDUPAR
Secretaría de Hacienda Municipal

El suscrito Tesorero de la Alcaldía Municipal de Valledupar.

CERTIFICA:

Que revisado el estado de cuenta en la base de información Tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con referencia catastral N° 010100720036901, de propiedad de **LUQUEZ ARGUELLES JEHENIFF**, con avalúo catastral de **16813000**, ubicado en **C 14 7 73 L 102** de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el Impuesto Predial Unificado hasta la vigencia **2012**.

Se expide a solicitud del interesado al (los) **31 día(s)** del mes de **07** de **2012**

Atentamente,


TESORERO MUNICIPAL

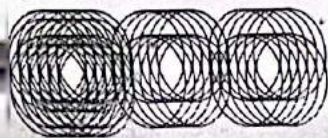

PROYECTADO POR


**JEFE IMPUESTOS Y RECAUDOS
MUNICIPALES**

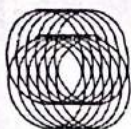
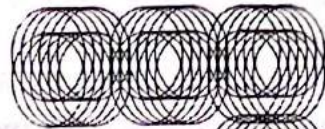
Consecutivo - 20126902056

Secretaría de Hacienda – Alcaldía de Valledupar
Carrera 5 No. 15 – 69 Teléfonos 5742400 – Ext. 117
Valledupar – Cesar www.valledupar-cesar.gov.co hacienda@valledupar-cesar.gov.co





Entre todos la estamos transformando



ALCALDIA DE VALLEDUPAR
Secretaría de Hacienda Municipal

El suscrito Tesorero de la Alcaldía Municipal de Valledupar.

CERTIFICA:

Que revisado el estado de cuenta en la base de información Tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con referencia catastral N° 010100720039901, de propiedad de **LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENNIFF**, con avalúo catastral de **18780000**, ubicado en **C 14 7 73 L 105 IN** de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el Impuesto Predial Unificado hasta la vigencia **2012**.

Se expide a solicitud del interesado al (los) **31 día(s)** del mes de **07** de **2012**

Atentamente,


TESORERO MUNICIPAL


PROYECTADO POR


JEFE IMPUESTOS Y RECAUDOS
MUNICIPALES

Consecutivo - 20126902055

Secretaría de Hacienda – Alcaldía de Valledupar
Carrera 5 No. 15 – 69 Teléfonos 5742400 – Ext. 117
Valledupar – Cesar www.valledupar-cesar.gov.co hacienda@valledupar-cesar.gov.co





totalidad y firmado conmigo el notario que lo autorizo y
doy Fe. Esta escritura se extendió en los sellos
7-700216-677593, 7-700216-677678 y 7-700216-677647

Derechos \$ 121.860 Más \$6.375 para la
Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, \$
6.375 para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados

según Resolución 11439 de 2011. IVA \$ 22262 Retención en la Fuente: \$
356.000 Art. 40 Ley 55 de 1.985. Los otorgantes manifiestan que firman con
sus firmas actualizadas.

LA VENDEDORA

Jehenniff Luquez Arguelles
JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES
C.C. 49.798.399 de V/par

LA COMPRADORA,

Tatiana Susana Suarez Pinto
TATIANA SUSANA SUAREZ PINTO
C.C. 26.985.400 de Barranquilla

EL NOTARIO SEGUNDO

Ivan Orozco
IVAN OROZCO



La 1^a COPIA (AUTENTICA) tomada de su original

que se expide conforme al Art. 70 del Decreto 260 de 1970 en

lugar de uso exclusivo del notario a

Compradora

Valledupar,

do

06 AGO 2012



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

7 700216 677234



1

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO .-----

- *** FORMATO DE CALIFICACION *****
- DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : **

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL

CUARENTA Y CINCO (2.045) - - - - -b- - - - -

FECHA: AGOSTO 2 de 2012.

***** NOTARIA DE ORIGEN: *****

* NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR
MATRÍCULA INMOBILIARIA : 190-84882.

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010100720035901 ✓

***** UBICACIÓN DEL PREDIO: *****

MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO
VALLEDUPAR	*****	CESAR

DIRECCION DEL PREDIO

URBANO: CALLE 14 No. 7-73, LOCAL 101, EDIFICIO DEL ROSARIO, BARRIO
CAÑAHUATE.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	Valor del acto
COMPRAVENTA *****	\$ 16.813.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES ✓	49.798.399 ✓
FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO ✓	84.006.015 ✓

***** OTORGANTES *****

JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES ✓

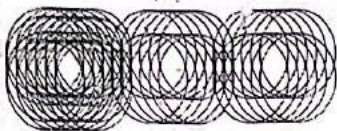
VENDE A FAVOR DE FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO. ✓

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los dos (2) -- -- -- días del mes de agosto -- -- del año dos mil doce (2012), al Despacho de la Notaria Segunda del circulo de Valledupar, cuyo titular es el Doctor IVAN OROZCO OROZCO, Compareció con minuta la señora JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES, y dijo: PRIMERO. Que es mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.798.399, expedida en Valledupar, de estado civil soltera, quien obra en

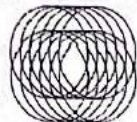
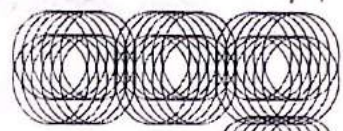
PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



nombre propio. **SEGUNDO.** Que en el carácter indicado y mediante el presente instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO**, el derecho de dominio, la propiedad y posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente bien inmueble: Un local comercial distinguido con el numero CIENTO UNO (101), con un área privada de treinta y dos metros con cuarenta centímetros cuadrados (32.40M2) y un coeficiente de 3.1%, situado en el primer piso del Edificio DEL ROSARIO, ubicado en la calle 14 No. 7-73, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Calle 14 en medio, SUR, con local 105 de propiedad de ADELA HERRERA DE LUQUEZ, ESTE, con predios del edificio SAN RAFAEL, OESTE, con local 102 de propiedad de ADELA HERRERA DE LUQUEZ, CENIT, con placa del segundo piso del mismo edificio, NADIR, con suelo del mismo local. Identificado con la FICHA CATASTRAL No. 01-01-0072-0035-901. Matricula Inmobiliaria número 190.84882. **PARAGRAFO.** No obstante las medidas y linderos anotados esta venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO.** El edificio se encuentra ubicado en la actual nomenclatura urbana calle 14 número 7-73, barrio Cañahuat, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficial de quinientos dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados (502.32M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, con calle 14 en medio y predios de herederos de FRANCISCO MOLINA, SUR, excedencia del municipio de Valledupar, ESTE, con predios del edificio San Rafael, OESTE, con predios de herederos de DORA G. DE JAIMES. **TERCERO.** El edificio del Rosario, de la cual forman parte integrante la unidad privada anteriormente singularizadas, se sometió al Régimen especial de propiedad horizontal de que trata la ley 182 de 1.948 y su decreto reglamentario número 1365 de 1.986, mediante escritura No. 3923 del 18 de noviembre de 1.997, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria ya citada, por tanto el comprador queda sujeta a dicho reglamento y por consiguiente además del dominio individual del inmueble objeto de esta escritura, tiene derecho sobre los bienes común de que trata el artículo correspondiente del reglamento, y además obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento; cuyo contenido declara conocer y aceptar la parte compradora. **CUARTO. TITULO DE ADQUISICIÓN:** Que el inmueble materia de esta venta lo adquirió la vendedora, como consta en la escritura pública número 2494 del 19 de septiembre de 2.006, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, inscrita en la



Entre todos la estamos transformando



ALCALDIA DE VALLEDUPAR
Secretaría de Hacienda Municipal

El suscrito Tesorero de la Alcaldía Municipal de Valledupar.

CERTIFICA:

Que revisado el estado de cuenta en la base de información Tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con referencia catastral N° 010100720035901, de propiedad de **LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENNIFF**, con avalúo catastral de **16813000**, ubicado en **C 14 7 73 L 101** de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el Impuesto Predial Unificado hasta la vigencia **2012**.

Se expide a solicitud del interesado al (los) **31 día(s)** del mes de **07 de 2012**

Atentamente,

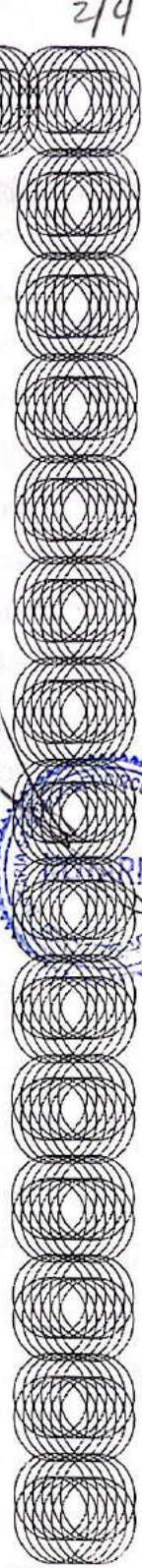
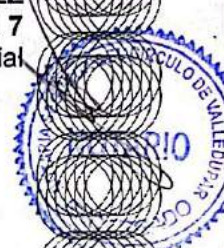

TESORERO MUNICIPAL


PROYECTADO POR


JEFE IMPUESTOS Y RECAUDOS
MUNICIPALES

Consecutivo - 20126902058

Secretaría de Hacienda – Alcaldía de Valledupar
Carrera 5 No. 15 – 69 Teléfonos 5742400 – Ext. 117
Valledupar – Cesar www.valledupar-cesar.gov.co hacienda@valledupar-cesar.gov.co





Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el folio de matrícula inmobiliaria número **190-84882** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar. **QUINTO. SANEAMIENTO.** LA VENDEDORA manifiesta que los inmuebles que vende se encuentran libres de toda clase de gravámenes por todo concepto, en especial, en impuesto Predial y valorización, tasas, contribución, servicios públicos, los que se causen a partir de la fecha de la presente escritura serán a cargo del comprador. Por lo demás lo declara libre de gravámenes, tales, como: censo, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, limitaciones de dominio, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, anticresis, vicios redhibitorios, pero que en todo momento se obliga a salir al saneamiento de lo que vende en los casos previstos por la Ley. **SEXTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que el precio de esta venta es la suma de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.813.000)** que LA VENDEDORA declara haber recibidos a entera satisfacción, de manos del COMPRADOR, en dinero efectivo. **SEPTIMO.** El suscrito vendedor manifiesta que No obstante encontrarse el inmueble objeto de la presente venta sometido al régimen de propiedad horizontal, la administración no ha sido constituida, por lo tanto no se acredita el respectivo **PAZ Y SALVO por concepto de expensas de cuotas de administración**, en consecuencia, no existen deudas al respecto. Esta constancia se deja de conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 675 del 3 de agosto de 2.001, para todos los efectos legales. **ACEPTACIÓN:** Presente en este acto el señor **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 84.006.015, expedida en Barrancas, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, manifestó que en tal carácter acepta la presente escritura y en consecuencia la venta que por medio de ella se le hace, por estar conforme con todo lo estipulado en sus cláusulas. Los comparecientes manifiestan bajo la gravedad del juramento que el valor establecido como precio de venta es por lo menos igual al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble acorde con lo establecido en la Ley 223 de 1995 Art. 79.- SE PRESENTARON LOS SIGUIENTE DOCUMENTO PARA SU PROTOCOLIZACION: A) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL. El suscrito Tesorero municipal de Valledupar, Certifica:

Que revisado el estado de cuenta en la base de información tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con la referencia catastral No. 0101-0072-0035-901, de propiedad de: LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENNIFF, con avalúo catastral de \$ 16.813.000, ubicado en C 14 7 73, L 101, de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el impuesto predial unificado hasta la vigencia 2012. Se expide a solicitud del interesado a los 31 días del mes de 07 de 2.012. Fdo. Ilegible. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES Fotocopia de las cédulas de ciudadanía. En consecuencia, yo, el suscrito notario los declaro protocolizados bajo el número que le corresponda a este instrumento, para su guarda y conservación y para que su contenido se inserte en las copias que de esta escritura se expidan y para todos los efectos legales. **LEÍDO Y AUTORIZACIÓN:** Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos dentro del término legal, siendo aprobado en su totalidad y firmado conmigo el notario que lo autorizo y doy Fe. Esta escritura se extendió en los sellos 7-700216-677234 y 7-700216-677661 - - - - -

Derechos \$ 65499 Más \$6.375 para la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, \$ 6.375 para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados según Resolución 11439 de 2011. IVA \$ 82779 Retención en la Fuente: \$ 168.130 Art. 40 Ley 55 de 1.985. Los otorgantes manifiestan que firman con sus firmas actualizadas.

LA VENDEDORA

JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES

C.C. 49.798.399 de V/par.

EL COMPRADOR,

FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO

C.C. 84.006.015 DE B/CAS (G)

EL NOTARIO SEGUNDO

IVAN OROZCO OROZCO



La 1ª COPIA (AUTÉNTICA) tomada de su original
 que se expide conforme al Art. 70 del Decreto 860 de 1970 en
 hojas titulas con destino a INTERESADO
 Compradora 06 AGO 2012 Decreto 1772/79
 Valledupar, de





SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y
REGISTRO .-----

- *** FORMATO DE CALIFICACION *****
- DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA : **

NUMERO DE LA ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL

CUARENTA Y CINCO (2.045) - - - - -b- - - - -

FECHA: AGOSTO 2 de 2012.

***** NOTARIA DE ORIGEN: *****

* NOTARIA SEGUNDA (2ª) DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR - CESAR
MATRÍCULA INMOBILIARIA : 190-84882.

CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 010100720035901 ✓

***** UBICACIÓN DEL PREDIO: *****

MUNICIPIO	VEREDA	DEPARTAMENTO
VALLEDUPAR	*****	CESAR

DIRECCION DEL PREDIO

URBANO: CALLE 14 No. 7-73, LOCAL 101, EDIFICIO DEL ROSARIO, BARRIO
CAÑAHUATE.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION	Valor del acto
COMPRAVENTA *****	\$ 16.813.000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES ✓	49.798.399 ✓
FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO ✓	84.006.015 ✓

***** OTORGANTES *****

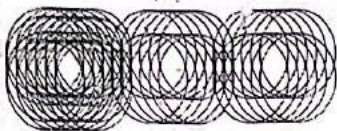
JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES ✓

VENDE A FAVOR DE FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO. ✓

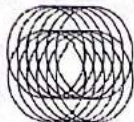
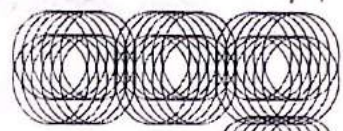
En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los dos (2) - - - - - días del mes de agosto - - - del año dos mil doce (2012), al Despacho de la Notaria Segunda del circulo de Valledupar, cuyo titular es el Doctor IVAN OROZCO OROZCO, Compareció con minuta la señora JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES, y dijo: PRIMERO. Que es mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.798.399, expedida en Valledupar, de estado civil soltera, quien obra en



nombre propio. **SEGUNDO.** Que en el carácter indicado y mediante el presente instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO**, el derecho de dominio, la propiedad y posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente bien inmueble: Un local comercial distinguido con el numero CIENTO UNO (101), con un área privada de treinta y dos metros con cuarenta centímetros cuadrados (32.40M2) y un coeficiente de 3.1%, situado en el primer piso del Edificio DEL ROSARIO, ubicado en la calle 14 No. 7-73, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Calle 14 en medio, SUR, con local 105 de propiedad de ADELA HERRERA DE LUQUEZ, ESTE, con predios del edificio SAN RAFAEL, OESTE, con local 102 de propiedad de ADELA HERRERA DE LUQUEZ, CENIT, con placa del segundo piso del mismo edificio, NADIR, con suelo del mismo local. Identificado con la FICHA CATASTRAL No. 01-01-0072-0035-901. Matricula Inmobiliaria número 190.84882. **PARAGRAFO.** No obstante las medidas y linderos anotados esta venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO.** El edificio se encuentra ubicado en la actual nomenclatura urbana calle 14 número 7-73, barrio Cañahuat, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con una extensión superficial de quinientos dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados (502.32M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, con calle 14 en medio y predios de herederos de FRANCISCO MOLINA, SUR, excedencia del municipio de Valledupar, ESTE, con predios del edificio San Rafael, OESTE, con predios de herederos de DORA G. DE JAIMES. **TERCERO.** El edificio del Rosario, de la cual forman parte integrante la unidad privada anteriormente singularizadas, se sometió al Régimen especial de propiedad horizontal de que trata la ley 182 de 1.948 y su decreto reglamentario número 1365 de 1.986, mediante escritura No. 3923 del 18 de noviembre de 1.997, debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria ya citada, por tanto el comprador queda sujeta a dicho reglamento y por consiguiente además del dominio individual del inmueble objeto de esta escritura, tiene derecho sobre los bienes común de que trata el artículo correspondiente del reglamento, y además obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento; cuyo contenido declara conocer y aceptar la parte compradora. **CUARTO. TITULO DE ADQUISICIÓN:** Que el inmueble materia de esta venta lo adquirió la vendedora, como consta en la escritura pública número 2494 del 19 de septiembre de 2.006, otorgada en la Notaría Primera de Valledupar, inscrita en la



Valledupar
Entre todos la estamos transformando



ALCALDIA DE VALLEDUPAR
Secretaría de Hacienda Municipal

El suscrito Tesorero de la Alcaldía Municipal de Valledupar.

CERTIFICA:

Que revisado el estado de cuenta en la base de información Tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con referencia catastral N° **010100720035901**, de propiedad de **LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENNIFF**, con avalúo catastral de **16813000**, ubicado en **C 14 7 73 L 101** de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el Impuesto Predial Unificado hasta la vigencia **2012**.

Se expide a solicitud del interesado al (los) **31 día(s)** del mes de **07** de **2012**

Atentamente,

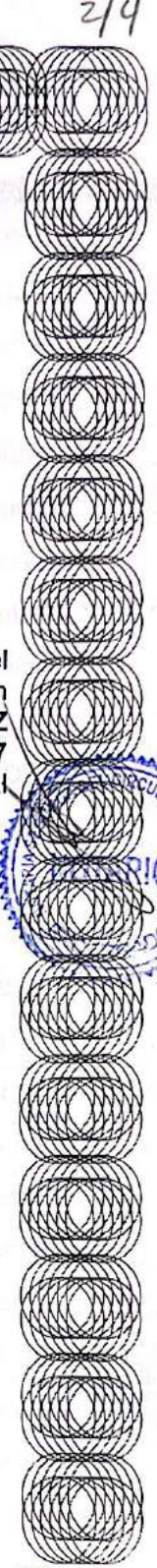
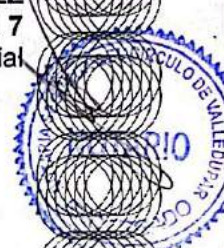

TESORERO MUNICIPAL


PROYECTADO POR


**JEFE IMPUESTOS Y RECAUDOS
MUNICIPALES**

Consecutivo - 20126902058

Secretaría de Hacienda – Alcaldía de Valledupar
Carrera 5 No. 15 – 69 Teléfonos 5742400 – Ext. 117
Valledupar – Cesar www.valledupar-cesar.gov.co hacienda@valledupar-cesar.gov.co





Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, en el folio de matrícula inmobiliaria número **190-84882** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar. **QUINTO. SANEAMIENTO.** LA VENDEDORA manifiesta que los inmuebles que vende se encuentran libres de toda clase de gravámenes por todo concepto, en especial, en impuesto Predial y valorización, tasas, contribución, servicios públicos, los que se causen a partir de la fecha de la presente escritura serán a cargo del comprador. Por lo demás lo declara libre de gravámenes, tales, como: censo, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, limitaciones de dominio, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, anticresis, vicios redhibitorios, pero que en todo momento se obliga a salir al saneamiento de lo que vende en los casos previstos por la Ley. **SEXTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Que el precio de esta venta es la suma de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.813.000)** que LA VENDEDORA declara haber recibidos a entera satisfacción, de manos del COMPRADOR, en dinero efectivo. **SEPTIMO.** El suscrito vendedor manifiesta que No obstante encontrarse el inmueble objeto de la presente venta sometido al régimen de propiedad horizontal, la administración no ha sido constituida, por lo tanto no se acredita el respectivo **PAZ Y SALVO por concepto de expensas de cuotas de administración**, en consecuencia, no existen deudas al respecto. Esta constancia se deja de conformidad a lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 675 del 3 de agosto de 2.001, para todos los efectos legales. **ACEPTACIÓN:** Presente en este acto el señor **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 84.006.015, expedida en Barrancas, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, manifestó que en tal carácter acepta la presente escritura y en consecuencia la venta que por medio de ella se le hace, por estar conforme con todo lo estipulado en sus cláusulas. Los comparecientes manifiestan bajo la gravedad del juramento que el valor establecido como precio de venta es por lo menos igual al cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble acorde con lo establecido en la Ley 223 de 1995 Art. 79.- SE PRESENTARON LOS SIGUIENTE DOCUMENTO PARA SU PROTOCOLIZACION: A) CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL. El suscrito Tesorero municipal de Valledupar, Certifica:

Que revisado el estado de cuenta en la base de información tributaria del MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, se comprobó que el predio identificado con la referencia catastral No. 0101-0072-0035-901, de propiedad de: LUQUEZ ARGUELLEZ JEHENNIFF, con avalúo catastral de \$ 16.813.000, ubicado en C 14 7 73, L 101, de esta localidad, se encuentra a paz y salvo con el impuesto predial unificado hasta la vigencia 2012. Se expide a solicitud del interesado a los 31 días del mes de 07 de 2.012. Fdo. Ilegible. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES Fotocopia de las cédulas de ciudadanía. En consecuencia, yo, el suscrito notario los declaro protocolizados bajo el número que le corresponda a este instrumento, para su guarda y conservación y para que su contenido se inserte en las copias que de esta escritura se expidan y para todos los efectos legales. **LEÍDO Y AUTORIZACIÓN:** Leído el presente instrumento por los otorgantes se hicieron las advertencias pertinentes, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos dentro del término legal, siendo aprobado en su totalidad y firmado conmigo el notario que lo autorizo y doy Fe. Esta escritura se extendió en los sellos 7-700216-677234 y 7-700216-677661 - - - - -

Derechos \$ 65499 Más \$6.375 para la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, \$ 6.375 para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados según Resolución 11439 de 2011. IVA \$ 82779 Retención en la Fuente: \$ 168.130 Art. 40 Ley 55 de 1.985. Los otorgantes manifiestan que firman con sus firmas actualizadas.

LA VENDEDORA

JEHENNIFF LUQUEZ ARGUELLES

C.C. 49.798.399 de V/par.

EL COMPRADOR,

FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO

C.C. 84.006.015 DE B/CAS (G)

EL NOTARIO SEGUNDO

IVAN OROZCO OROZCO



La 1ª COPIA (AUTÉNTICA) tomada de su original
 que se expide conforme al Art. 70 del Decreto 860 de 1970 en
 hojas titulas con destino a INTERESADO
 Compradora 06 AGO 2012 Decreto 1772/79
 Valledupar, de

