



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_2395589-2

Fecha del avalúo	25/08/2023	Fecha de visita	14/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 14 # 7-80 local comercial		
Barrio	CENTRO		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO		
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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO** ubicado en la CALLE 14 # 7-80 local comercial 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 \$256,500,000.00 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y seis millones quinientos mil).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Local comercial	67.50	M2	\$3,800,000.00	100.00%	\$256,500,000.00
TOTALES					100%	\$256,500,000.00

Valor en letras  
Doscientos cincuenta y seis millones quinientos mil 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	3,800,000	Valor del avalúo en UVR	734,657.68
Proporcional	0	256,500,000	Valor asegurable	256,500,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
Observación	<p><b>General:</b> 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: recepción, 2 oficina, sala de junta, baño social. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> se liquidó en el presente informe, las áreas privadas registradas en certificado suministrado.</p>			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_23 95589-2	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	FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	84006015	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 14 # 7-80 local comercial				
Conjunto	NO APLICA				
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: recepción, 2 oficina, sala de junta, baño social. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				



CARACTERISTICAS GENERALES																				
Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1																	
Clase inmueble	Comercio	Otro	comercial	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <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 CLT</td><td>M2</td><td>67.50</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA CLT	M2	67.50	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA CLT	M2	67.50																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA	M2	S/I																		
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																		
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>67.50</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.50	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>67.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.50			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	67.50																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	67.50																		
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:	<b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015-POT <b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b>																			

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
314	EscrituraPH	08/02/2013	2	Valledupar

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
190-1039	02/08/2023	S/I	010100730040901	LOCAL COMERCIAL

Observación	Él fue adquirido mediante compraventa. Anotación No 10, fecha:15/02/2013 del certificado de tradición.
-------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble no cuenta con garaje.
-------------	-----------------------------------

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	NO

## AMOBILIAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	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 y locales comerciales, estrato comercial, barrio centro.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	1781		Fecha escritura	23/09/1977	
Notaria escritura	única		Ciudad escritura	valledupar	
Valor administración	SIN INFORMACIÓN	Total unidades	8	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	2	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

<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 1781, Fecha escritura: 23/09/1977, Notaría escritura: única , Ciudad escritura: valledupar, Administración: SIN INFORMACIÓN, Total unidades: 8, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Edificio sin dotacionalidad, no cuenta con vigilancia.</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	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	1977	Edad Inmueble	46 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	1	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	1

Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	No
Oficina	2	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Local. Consta de: , Cocina: No hay, Baño social: 1, Local: 1, Zona verde: No, Oficina: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  Consta de: recepción, 2 oficina, sala de junta, baño social.				

OTRAS DEPENDENCIAS

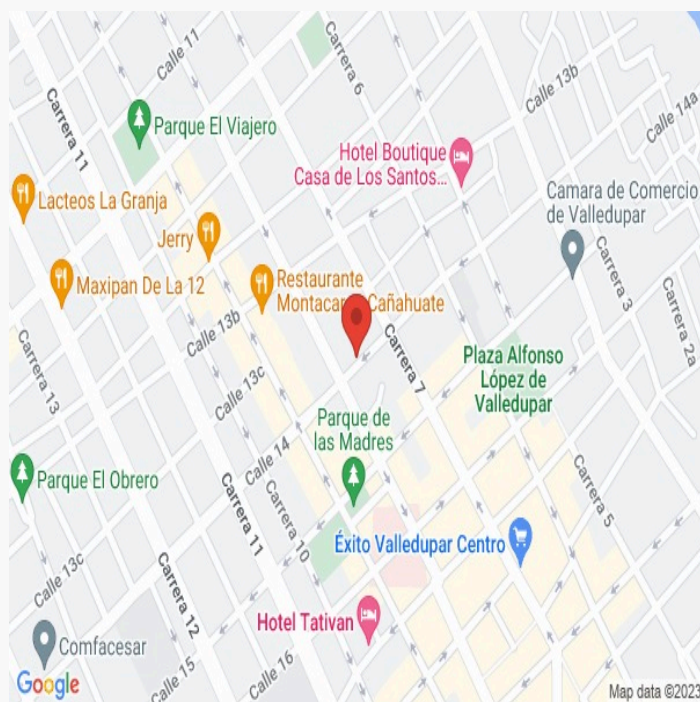
Nombre	Tipo	Área

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Sin acabado	Sin acabado	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	No hay	No hay	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se encuentra en buen estado de conservación.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 14 # 7-80 local comercial | CENTRO | Valledupar | Cesar



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.477792

GEOGRAFICAS : 10° 28' 40.0512''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.247427

GEOGRAFICAS : 73° 14' 50.7372''

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	\$0	\$3,886,363.64	3153430819
2	CARRERA 9 # 16a-57	1	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,977,900.55	3106354863
3	CENTRO	1	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	0	\$0	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	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,886,363.64
2	30		181	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,977,900.55
3	15		94	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,537,234.04
	46 años									
									PROMEDIO	\$3,800,499.41
									DESV. STANDAR	\$232,542.99
									COEF. VARIACION	6.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,033,042.40	TOTAL	\$272,230,362.08
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,567,956.42	TOTAL	\$240,837,058.27
VALOR TOTAL	\$256,500,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11416\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11416_archivopdflinks.html)

2-https://lincaraiz.com.co/inmuestre/local-en-venta/centro/valledupar/5163125?utm\_source=Ufill-connect&utm\_medium=referrer



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Entorno



## Contador de Energia



## Contador de Agua



Oficina



Oficina



### Fachada del Inmueble



## Nomenclatura



## FOTOS 2

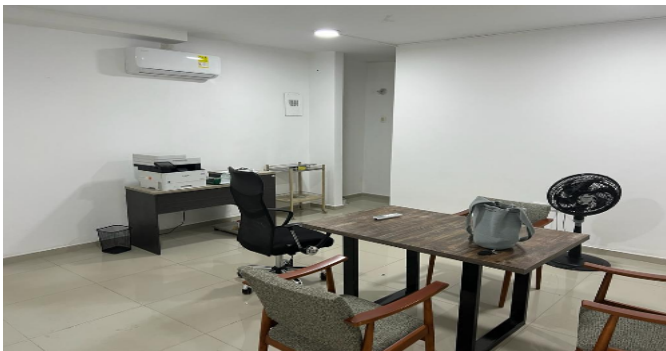
Baño Social 1



LOCAL



LOCAL



## 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 --- **Eta**

----- **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\_2395589-2**



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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230802666980480913**

**Nro Matricula: 190-1039**

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-54517

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: 06-10-1977 RADICACIÓN: 77-3497 CON: ESCRITURA DE: 06-10-1977

CODIGO CATASTRAL: 200010101000000730901900000040COD CATASTRAL ANT: 010100730040901

NUPRE: AWK0001EYTD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PREDIO URBANO CONSISTENTE EN UN LOCAL COMERCIAL, CON UNA EXTENSION DE 67.50MTS<sup>2</sup>, ALINDERADO POR EL NORTE, EN 4.50MTS. CON LA CALLE 14 EN MEDIO; SUR, 4.50 MTS CON ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO MU/OZ MARTINEZ; POR EL ESTE, CON 15 MTS CON ENTRADA PRINCIPAL AL EDIFICIO MU/OZ MARTINEZ Y POR EL OESTE, CON LOCAL #7-84 DE DENNYS MU/OZ DE RESTREPO POR EL MEDIO CON EL SUBSUELO Y POR EL CENIT.- 113 TOMO 70 DE VALLEDUPAR

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

LA SE/ORA DENNYS MU/OZ MARTINEZ DE RESTREPO, ADQUIRIO POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, SEGUN ESC.#802 DEL 19 DE OCTUBRE DE 1.970, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 02 DE NOVIEMBRE DE 1.970, LA EXTENSION DE 124.22MTS<sup>2</sup>. TAMBIEN ADQUIRIO OTRO PREDIO POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, POR LA ESC.#1.021 DEL 16-06-77, NOTARIA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-07-77, CON UNA EXTENSION DE 548.10M<sup>2</sup>. POR LA ESC.#1.022 DEL 16-06-77 NOT. DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 18-07-77, POR LA CUAL EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, LE VENDIO LA EXTENSION DE 424 MTS<sup>2</sup>. EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, ADQUIRIO DERECHOS SOBRE ESTE LOTE EN UNO DE MAYOR EXTENSION, POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPA/OLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN SANTA MARTA, EL 06 DE MARZO DE 1.718 REGISTRADO EL 31 DE JULIO DE 1.933, PROTOCOLIZADO POR LA ESC.#7 DEL 02 DE MARZO DE 1.934, EN LA NOTARIA DE VALLEDUPAR.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 14 # 7 - 80 LOC COMERCIAL

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 17-03-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 353 DEL 14-03-1977 NOTARIA.UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: MUÑOZ DE RESTREPO DENYS

X

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 06-10-1977 Radicación: SN





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

**Certificado generado con el Pin No: 230802666980480913**

**Nro Matrícula: 190-1039**

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-54517

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

Doc: ESCRITURA 1.781 DEL 23-09-1977 NOTARIA.UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ DE RESTREPO DENYS MARIA

A: CUELLO FERNANDEZ RUBEN

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-05-1981 Radicación: SN**

Doc: OFICIO 256 DEL 04-05-1981 JUZ.2.CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO (ESTE Y OTROS)

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: CUELLO FERNANDEZ EDGARDO

A: CUELLO FERNANDEZ RUBEN JOSE

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-11-1983 Radicación: 4738**

Doc: ESCRITURA 1.905 DEL 08-11-1983 NOTARIA.UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO

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

DE: CUELLO FERNANDEZ RUBEN JOSE

A: BANCO DE COLOMBIA

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-10-1984 Radicación: 5019**

Doc: OFICIO 0669 DEL 17-09-1984 JUZG.SEGUNDO CIVIL CTO. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION DE EMBARGO (ESTE Y OTROS)

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: CUELLO FERNANDEZ EDGARDO

A: CUELLO FERNANDEZ RUBEN

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-09-1986 Radicación: 4836**

Doc: ESCRITURA 539 DEL 08-08-1986 NOTARIA.UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: RODRIGUEZ CORTES LUIS ALBERTO

CC# 19108191 X





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

**Certificado generado con el Pin No: 230802666980480913**

**Nro Matrícula: 190-1039**

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-54517

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

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-09-1986 Radicación: 4836**

Doc: ESCRITURA 539 DEL 08-08-1986 NOTARIA.UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ CORTES LUIS ALBERTO

CC# 19108191 X

**A: BANCO DE COLOMBIA**

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-09-1986 Radicación: 4837**

Doc: ESCRITURA 566 DEL 19-08-1986 NOTARIA.UNICA DE CODAZZI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARA LA ESCR#539 DEL 08-08-86 NOT.DE CODAZZI EN CUANTO A LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO.-

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

**A: BANCO DE COLOMBIA**

**A: RODRIGUEZ CORTES LUIS ALBERTO**

CC# 19108191 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-06-2002 Radicación: 2002-5538**

Doc: ESCRITURA 850 DEL 19-06-2002 NOT. SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ CORTES LUIS ALBERTO

CC# 19108191

**A: SERNA CORTES MABSEN EDITH**

CC# 49737337 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-02-2013 Radicación: 2013-190-6-1537**

Doc: ESCRITURA 314 DEL 08-02-2013 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$40,000,000

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: SERNA CORTES MABSEN EDITH

CC# 49737337

**A: PINTO OSPINO FRANCISCO JAVIER**

CC# 84006015 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

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

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. 464 DEL 2013 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

**Certificado generado con el Pin No: 230802666980480913**

**Nro Matrícula: 190-1039**

Pagina 4 TURNO: 2023-190-1-54517

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

...

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-190-1-54517**

**FECHA: 02-08-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

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





# República de Colombia



1

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*FORMATO DE CALIFICACION\*\*\*\*\*

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA:\*\*\*\*\*

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRESCIENTOS CATORCE ( 314) ----

FECHA: FEBRERO 8 de 2013.

\*\*\*\*\* NOTARIA DE ORIGEN \*\*\*\*\*

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 190.1039.\*\*\*\*\*

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 01-01-0073-0040-901.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* UBICACIÓN DEL PREDIO \*\*\*\*\*

MUNICIPIO VEREDA DEPARTAMENTO  
VALLEDUPAR \*\*\*\*\* CESAR

\*\*\*\*\* DIRECCIÓN DEL PREDIO \*\*\*\*\*

PREDIO URBANO: CALLE 14 No. 7-80 LOCAL COMERCIAL

\*\*\*\*\* NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO \*\*\*\*\*

CODIGO-ESPECIFICACIÓN: \*\*\*\*\* VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA\*\*\*\*\* \$40.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

ROSA MARIA CORTES RUIZ..... 20.332.436

APODERADA DE MABSEN EDITH SERNA CORTES

FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO..... 84.006.015

\*\*\*\*\* OTORGANTES \*\*\*\*\*

ROSA MARIA CORTES RUIZ COMO APODERADA DE MABSEN EDITH SERNA CORTES VENDE A FAVOR FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, ante mí, ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ, Notaria Segunda Encargada del Círculo de Valledupar compareció con minuta la doctora ROSA MARIA CORTES RUIZ, y dijo: PRIMERO. Que es mayor de edad, domiciliada y residente en Valledupar, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.332.436 expedida en Bogotá D.C.. SEGUNDO. Que actúa en este acto en nombre y representación de la señora MABSEN EDITH SERNA CORTES, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.737.337, según poder general a ella conferido

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Dr. Juan Carlos Gómez  
NOTARIO SEGUNDO



mediante escritura pública número 1923 de fecha 25 de octubre de 1996, otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar, que presenta para la protocolización con este instrumento. **TERCERO.** Que en tal calidad, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil casado, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.006.015 expedida en Barrancas, Guajira, el derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: Un local comercial ubicado en la calle 14 No. 7-80 del EDIFICIO MUÑOZ MARTINEZ, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, con un área privada de 67.50 M2, y comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, en 4.50 metros con la calle 14 en medio; Sur, en 4.50 metros con zonas comunes del Edificio Muñoz Martínez; Este, con 15.00 metros, con entrada principal al Edificio Muñoz Martínez y Oeste, con local No. 7-84 de DENNYS MUÑOZ DE RESTREPO por el medio con el subsuelo y por el CENIT. **PARAGRAFO PRIMERO.** No obstante la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEGUNDO.** EL EDIFICIO MUÑOZ MARTINEZ se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo a la ley 182 de 1.948 y su Decreto Reglamentario 1335 de 1959 y la ley 16 de 1985 y demás normas concordantes cuyo Reglamento de Propiedad Horizontal fue elevado a escritura pública número 353 de fecha 14 de marzo de 1.977, otorgada en la Extinta Notaría Unica de Valledupar, hoy Primera. **CUARTO.** El inmueble objeto de esta venta es de propiedad exclusiva de la vendedora, quien lo adquirió mediante escritura pública número 850 de fecha 19 de junio de 2002, otorgada en la Notaria Segunda de Valledupar, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, al folio de matricula inmobiliaria numero 190.1039.. **QUINTO.** Que el inmueble vendido está inscrito en el catastro vigente, bajo el número 01-01-0073-0040-901, y ha venido poseyendo en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde que entró en posesión de él y tiene la libre disposición para vender. **SEXTO.** Que el precio de esta venta es la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000.00)**, que la vendedora manifiesta haberlos recibido de manos del comprador a su entera satisfacción. **SEPTIMO.** Que el bien antes mencionado no ha sido enajenado a ninguna otra persona, se encuentra libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, arrendamientos, anticresis, patrimonio de familia inembargable, afectación a

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

19/12/2012 10:08:41a UCUBSEZF




CA0052279



SECRETARIA DE HACIENDA  
IMPUESTO PREDIALValledupar  
Entre todos la estamos transformando

Usuario Activo: ARACELYS MARTINEZ CATANO

[Cambiar Contraseña](#) | [Cerrar Sesión](#)[Regresar Menú Principal](#) | [Nueva Búsqueda](#)

ALCALDIA DE VALLEDUPAR SECRETARIA DE HACIENDAS IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO RESUMEN DEL ESTADO DE CUENTA DEL PREDIO	
REFERENCIA CATASTRAL:	010100730040901
PROPIETARIO:	SERNA CORTES MABSEN-EDITH
DIRECCIÓN:	C 14 7 80
AVALUÓ CATASTRAL:	36.869.000,00
MATRICULA INMOBILIARIA No:	190-1039
<b>ESTA A PAZ Y SALVO</b> ESTE PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO HASTA EL AÑO GRAVABLE 2013. ES VALIDO PARA PROTOCOLIZAR ESCRITURA P7/LICA.	
N° 1287-1	
Firma ARACELYS MARTINEZ CATANO-NOTARIO	 SELLO NOTARIO
Emitido: 07/02/2013 10:02:26	

Dr. Juan Carlos Olaya  
NOTARIO SEGUNDO



AA 505355



No. 1.923. = = = = =

FECHA: 25 de Octubre de 1.996. = = = = =

ACTO: PODER GENERAL. = = = = =

OTORGANTES: MABSEN EDITH SERNA CORTES A FAVOR

DE ROSA MARIA CORTES RUIZ. = = = = =

ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL NOVECIENTOS =

VEINTITRES (1.923). = = = = =

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a los veinticinco días del mes de Octubre de mil

novecientos noventa y seis ( 1996), al Despacho de la Notaria Segunda de Valledupar, cuyo titular es el Doctor RODRIGO LOPEZ BARROS, comparece

en minuta la señora MABSEN EDITH SERNA CORTES, mayor, domiciliada

residente en Portoviejo ( Ecuador), de paso por esta ciudad, identificada

con la cédula de ciudadanía número 49.737.337 de Valledupar, quien en

este documento actúa en nombre propio y manifestó: PRIMERO: Que por

medio del presente instrumento público, en la calidad antes anotada,

confiere PODER GENERAL, amplio y suficiente a ROSA MARIA CORTES RUIZ,

personamayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad,

identificada con la cédula de ciudadanía número 20.332.436 de Bogotá,

para que en mi nombre ejecute los siguientes actos: a.) Otorgar poderes

para todas las diligencias judiciales y extrajudiciales, o ejecutarlas

personalmente en su calidad de Abogada, a que hubiere lugar en defensa de

mis intereses, a fin de hacer exigibles las obligaciones a mi favor como

también la de revocar los poderes conferidos. b.) Para iniciar demandas

cuando así lo requiera la defensa de mis intereses. c.) Notificarse de

las providencias judiciales y administrativas en las que sea parte o se me

cite. d.) Para que me represente Judicial o extrajudicialmente, por sí

mismo o mediante apoderado en las diligencias de conciliación dentro de

los procesos en los cuales sea citada. e.) Suscribir actos notariales

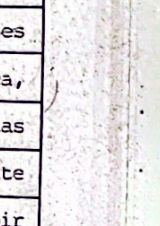
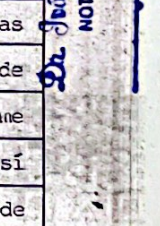
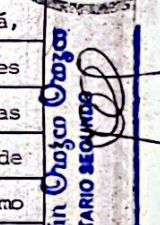
para los siguientes efectos. 1.- Celebrar contratos de mutuo, hipoteca,

depósitos a término fijo, para constituirlos y para celebrarlos, cuentas

de ahorro, igualmente para consignar o retirar, suscribir directamente

títulos o instrumentos que perfeccionen estos actos. 2.- Para suscribir

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO







REPUBLICA DE COLOMBIA

19/12/2012 10:01:59 AM



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

directamente o por medio de Apoderado escrituras de compra o de venta de bienes inmuebles ubicados en cualquier parte del Pais Colombia, con facultades de recibir e invertir. 3.- Para celebrar contratos de novación o mutuo que impliquen o no ampliación de garantía hipotecaria. 4.- Para solicitar copias sustitutas de escrituras que presten mérito ejecutivo. 5.- Para comprar acciones a sociedades o constituir sociedades cuando bienes que estén a mi nombre, como aportes a la sociedad que se constituya o a la cual se haga parte mi nombre. 6.- Para realizar operaciones sobre bienes de mi propiedad, tales como protocolizaciones / elevación a escritura pública de Reglamentos de propiedad Horizontal, loteos, reloteo, englobe, desenglobe, segregación, división, compraventa, arrendamiento o comodato en bienes inmuebles. 7.- El ejercicio de las funciones de cobro de los créditos a mi favor. SEGUNDO: La apoderada queda ampliamente facultada para recibir, desistir, sustituir, transigir, conciliar, y en general hacer todo lo necesario en beneficio de mis intereses. TERCERO: El presente poder rige a partir del 26 de octubre de 1.996. Presente ROSA MARIA CORTEZ RUIZ, mayor de edad, con cédula de ciudadanía número 20.332.436 de Bogotá, manifiesta que acepta el poder otorgado mediante el presente instrumento público. Hasta aquí la minuta. LOS COMPARECIENTES PRESENTARON LA FOTOCOPIA DE SU CEDULA DE CIUDADANIA PARA LA PROTOCOLIZACION CON ESTE INSTRUMENTO Y PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES. LEIDO Y AUTORIZACION; Leído el presente instrumento por los otorgantes, se hicieron las advertencias pertinentes, en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia dentro del término legal, siendo aprobada en su totalidad y firmado conmigo el notario que autorizo y doy fé. Esta escritura se extendió en los sellos AA- 505355 y AA\_ 505356. Derechos \$ 6.000.00. Más \$ 1.500 para la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, \$ 1.500 para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados según Decreto 1681 del 16 de septiembre del 1996. Los comparecientes manifiestan que firman con su firma actualizada. Ante mí, AIDEE DANGOND SUAREZ, Notaria Segunda encargada, que autorizo la presente escritura pública, firman los otorgantes. = = = Pasa al sello AA- 505356. = = =

Escaderna S.A. No. 19960394  
Escaderna S.A. No. 19960394



AA 505356



Viene del sello AA 505355. = = = = =

LA PODERDANTE,

MARLEN EDITH GERRA CORTES.

C.C. 49 737337 UDOPAR.

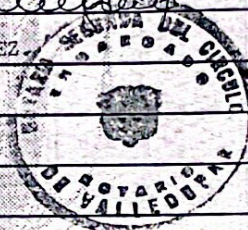
LA APODERADA,

ROSA MARIA SUAREZ RUIZ.

C.C. 30332436 de Bogotá.

EL NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO,

AIDEE DANGOND SUAREZ.



La COPIA (AUTENTICA) tomada de su original

que se expide conforme al Art. 70 del Decreto 960 de 1.970 en

hojas útiles con destino a INTERESADO

Compradora

08 Feb 2013

Decreto 1772/79

Valledupar,



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Dr. Juan Carlos Vargas  
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO



*Iván Orozco Orozco*

NOTARIO SEGUNDO

Carrera 11 15 - 42 Telefax 095 574 40 10

Valledupar - Cesar

EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR  
(CODIGO 200010002)

**CERTIFICA**

Que por Escritura Pública número 1923 del 25 de octubre de 1996, de esta misma Notaría, por la cual **MABSEN EDITH SERNA CORTES**, identificada con la cédula de ciudadanía número 49.737.337 expedida en Valledupar, confirió **PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a la señora **ROSA MARIA CORTES RUIZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.232.436 expedida en Bogotá, D.C., bajo las condiciones allí consignadas. Se certifica que no existe en el protocolo de esta Notaría ninguna escritura pública ni acto específico que REVOQUE, SUSTITUYA o MODIFIQUE el poder.

Se expide el presente certificado a los ocho (8) días del mes de febrero del año dos mil trece (2013).

*[Firma]*  
**ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ**  
Notario Segundo Encargado



19/12/2012 18062195882KMCU  
Municipio de Valledupar







# República de Colombia



Aa002132201

3

vivienda familiar, pero la vendedora queda siempre obligada a salir al saneamiento de la venta en los casos previstos por la ley. **OCTAVO.** La vendedora 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. Presente en este acto, **FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO**, de las condiciones civiles antes expresadas, y manifestó: Que acepta la presente escritura pública y la venta que por medio de ella se le hace por estar de acuerdo con sus cláusulas. **NOTAS:** Se advirtió a los comparecientes que conforme al artículo 79 de la ley 223 de 1.995, el valor de la enajenación a que se contrae esta escritura no debe ser menor al 50% del valor comercial del inmueble. SE PRESENTO EL SIGUIENTE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO PREDIAL. ALCALDIA DE VALLEDUPAR SECRETARIA DE HACIENDA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. RESUMEN DEL ESTADO DE CUENTA DEL PREDIO: Referencia catastral: 01-01-0073-0040-901. propietario: SERNA CORTES MABSEN EDITH. Dirección: C 14 7 80. Avalúo Catastral: \$36.869.000. ESTA A PAZ Y SALVO. Este predio no presenta deudas por el impuesto predial unificado hasta el año gravable 2013. Es válido para protocolizar escritura pública. SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA LA PROTOCOLIZACION: a) Fotocopias de las cédulas de ciudadanía de los (las) comparecientes; b) Poder conferido por MABSEN EDITH SERNA CORTES a la doctora ROSA MARIA CORTES RUIZ, mediante escritura pública número 1923 de fecha 25 de octubre de 1996, otorgada en la Notaría Segunda de Valledupar. En consecuencia, yo, el suscrito Notario, los declaro protocolizados bajo el número que le corresponde a esta escritura para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que se expidan de ella y para todos los efectos legales. **LEIDO Y AUTORIZACION.** Leído el presente instrumento por los comparecientes se hicieron las advertencias pertinentes y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en la competente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro del término legal, siendo aprobado y firmado conmigo el notario que doy fé. Esta escritura se extendió en los sellos AA 002132200,

AA 002132201 - - - - -

Derechos: \$ 135.060 más 6375 para la Superintendencia de Notariado y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Dr. Juan Carlos Ortiz  
NOTARIO SEGUNDO



14

4  
Registro, 6375 para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados según Resolución número 11439 de 2011. Iva: \$ 29.231. Retención en la Fuente: 400.000  
Artículo 40 Ley 55 de 1985. Los intervinientes manifiestan que firman con sus firmas actualizadas.



República de Colombia

19/12/2012 10:05:00 CUBS052K.m  
Este papel notarial tiene uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.



LA APODERADA DE LA VENDEDORA,

ROSA MARIA CORTES RUIZ

C.C. 20332436 de Bogotá

EL COMPRADOR,

FRANCISCO JAVIER PINTO OSPINO

C.C. 21006015 de Bogotá

EL NOTARIO SEGUNDO. ENCARGADO,

ALIONCA ESCOBAR GONZALEZ



La 1<sup>a</sup> COPIA (AUTENTICA) tomada de su original  
que se expide conforme al Art. 70 del Decreto 960 de 1.970 en INTERESADO  
hojas útiles con destino a INTERESADO

Compradora 177279  
Valledupar, 13 Feb 2013

