



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: CO\_PRG\_2023\_3615342

Fecha del avalúo	20/11/2023	Fecha de visita	14/11/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 5 N # 37 - 72 CASA ONCE 11 MZ C CO BAECELANA I ETAPA		
Barrio	CONJUNTO BARCELONA		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	RAFAEL ALBERTO CASTILLA OÑATE		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	GUSTAVO RAFAEL CASTILLA OÑATE		
Nit/CC	1065601837		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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., 20/11/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GUSTAVO RAFAEL CASTILLA OÑATE

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 **RAFAEL ALBERTO CASTILLA OÑATE** ubicado en la CL 5 N # 37 - 72 CASA ONCE 11 MZ C CO BAECELANA I ETAPA CONJUNTO BARCELONA, 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 \$324,408,736.52 pesos m/cte (Trescientos veinticuatro millones cuatrocientos ocho mil setecientos treinta y seis).

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](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
Área terreno	TERRENO	112.76	M2	\$1,101,727.00	38.29%	\$124,230,736.52
Área construida	CONSTRUCCION	121.32	M2	\$1,650,000.00	61.71%	\$200,178,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$324,408,736</b>

Valor en letras

Trescientos veinticuatro millones cuatrocientos ocho mil setecientos treinta y seis 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	
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	355.2120
Integral	0	1,092,046	Valor del avalúo en UVR	913,282.03
Proporcional	124,216,105	324,408,736	Valor asegurable	324,408,736
% valor proporcional	38.29	61.71	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Valledupar, Cesar, ubicado en el conjunto Barcelona, estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de lo siguiente: en el primer nivel cuenta con: terraza, garaje, sala, comedor, 1 baño social, estudio, cocina, zona de labores, cuarto y baño del servicio, en el segundo nivel cuenta con: 3 alcobas, la principal con baño interno y balcón, 1 baño social. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.</p> <p>Vigilancia las 24 horas, Circuito cerrado de Tv., piscinas para adultos y niños, salón comunal, área infantil y cancha de microfútbol con grama sintética. UBICACIÓN: cerca del centro comercial Guatapurí y de Makro.</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> en escritura registra área de terreno como propia, con sus linderos, y áreas construidas. Se liquidó en el presente informe área privadas, de terreno y construcción.</p>			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_3615342	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	GUSTAVO RAFAEL CASTILLA OÑATE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065601837	Teléfono	3017706962
Email	tanquecasti@hotmail.com				
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	GUSTAVO RAFAEL CASTILLA OÑATE				
Nit/CC	1065601837				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	RAFAEL ALBERTO CASTILLA OÑATE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1065601837	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 5 N # 37 - 72 CASA ONCE 11 MZ C CO BAECELANA I ETAPA				
Conjunto	CONJUNTO CERRADO BARCELONA I				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CONJUNTO BARCELONA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Valledupar, Cesar, ubicado en el conjunto Barcelona, estrato 3 según el recibo público, el inmueble consta de				



lo siguiente: en el primer nivel cuenta con: terraza, garaje, sala, comedor, 1 baño social, estudio, cocina, zona de labores, cuarto y baño del servicio, en el segundo nivel cuenta con: 3 alcobas, la principal con baño interno y balcón, 1 baño social. Cuenta con medidor de luz, gas y agua.

Vigilancia las 24 horas, Circuito cerrado de Tv., piscinas para adultos y niños, salón comunal, área infantil y cancha de microfútbol con grama sintética. UBICACIÓN: cerca del centro comercial Guatapurí y de Makro.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																															
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	MERCADO																																													
Justificación de Metodología	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.																																																	
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERREN O-ESCRITURA</td><td>M2</td><td>112.76</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUID A-ESCRITURA</td><td>M2</td><td>121.32</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA-ESCRITURA</td><td>M2</td><td>94.32</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVA DA-ESCRITURA</td><td>M2</td><td>99.10</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>113</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>93</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$62.465.000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>112.76</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>121.32</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>112.76</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>121.32</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERREN O-ESCRITURA	M2	112.76	AREA CONSTRUID A-ESCRITURA	M2	121.32	AREA PRIVADA-ESCRITURA	M2	94.32	AREA LIBRE PRIVA DA-ESCRITURA	M2	99.10	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	113	CONSTRUCCION	M2	93	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$62.465.000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	112.76	AREA CONSTRUIDA	M2	121.32	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	112.76	AREA VALORADA	M2	121.32
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																																
AREA DE TERREN O-ESCRITURA	M2	112.76																																																
AREA CONSTRUID A-ESCRITURA	M2	121.32																																																
AREA PRIVADA-ESCRITURA	M2	94.32																																																
AREA LIBRE PRIVA DA-ESCRITURA	M2	99.10																																																
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	113																																																
CONSTRUCCION	M2	93																																																
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$62.465.000																																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	112.76																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	121.32																																																
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	112.76																																																
AREA VALORADA	M2	121.32																																																
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	Proyecto residenciales.																																																	
Comportamien to 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.																																																	
Reglamentació n urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 2503 DEL 25-07-2015 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015-POT VALLEDUPAR.																																																	

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1683	EscrituraPH	30/06/2021	3	Valledupar

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
190-159558	19/10/2023	1.96 %	2000101060000044 30001800000022	CASA 11 MZ C

## Observación

El inmueble fue adquirido mediante compraventa. Anotación No 10 Fecha: 05-08-2021, del certificado de tradición.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CASA ONCE ( 11 ) MZ C CONJUNTO CERRADO BARCELONA I ETAPA CON ÁREA DE 94.32 M2 COEFICIENTE 1.96 % CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2503, 2015/07/25, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR. ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

**La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El inmueble cuenta con un garaje privado, integral a la vivienda.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

## AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

## CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
------------------	-------------	-------------------	--------------	-------------------	-------

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía		
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, estrato 3, conjunto residencial Barcelona.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2503		Fecha escritura	25/07/2015	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	valledupar	
Valor administración	sin informacion	Total unidades	128	Terraza comunal	No
Ubicación	Solo construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2503, Fecha escritura: 25/07/2015, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: valledupar, Administración: sin informacion, Total unidades: 128, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 128, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 Vigilancia las 24 horas, Circuito cerrado de Tv., piscinas para adultos y niños, salón comunal, área infantil y cancha de microfútbol con grama sintética. UBICACIÓN: cerca del centro comercial Guatapurí y de Makro.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	N/A
Año construcción	2015	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/A		
Licencia construcción	No disponible				
Observación	La estructura se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. <b>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	1	Cuarto servicio	1

Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

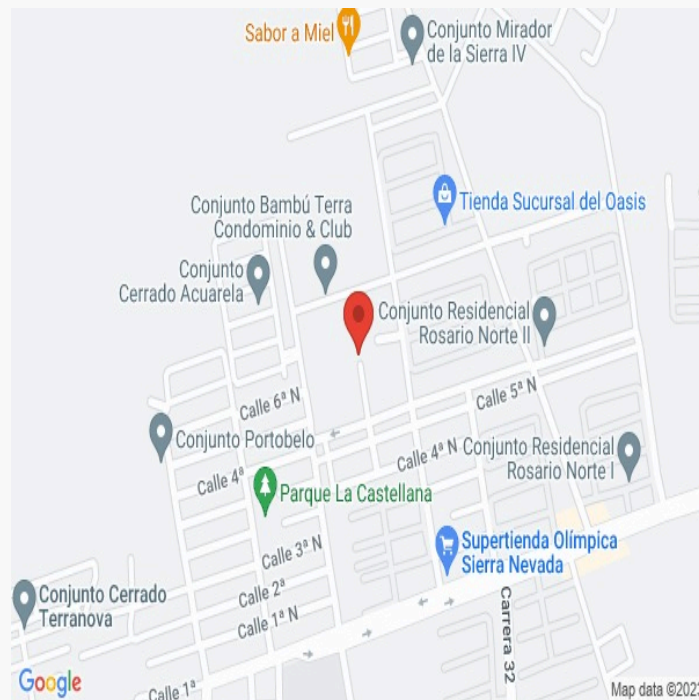
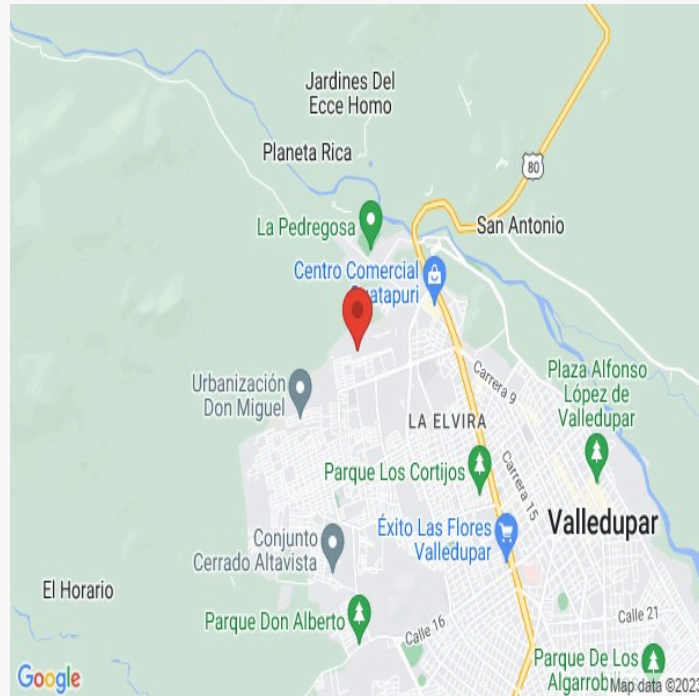
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Se encuentra en buen estado de conservación.							



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 5 N # 37 - 72 CASA ONCE 11 MZ C CO BAECELANA I ETAPA | CONJUNTO BARCELONA | Valledupar | Cesar



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.490214

GEOGRAFICAS : 10° 29' 24.7698''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.280029

GEOGRAFICAS : 73° 16' 48.1038''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CONJUNTO CERRADO BARCELONA Calle 5N # 32 - 01	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	Ricardo Hernández 3157124966	112	121.32	\$1,580,563	\$191,753,903
2	CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LA SIERRA II MANZANA J CASA 16 Barrio VILLA TAXI	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	CASA REAL INMOBILIARIA- 3022627570	102	125	\$1,829,365	\$228,670,625
3	CONJUNTO CERRADO MIRADOR DE LA SIERRA I MANZANA J CASA 16 Barrio VILLA TAXI	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	Isabel Padro 3043816597	100	110	\$1,956,321	\$215,195,310
4	CONJUNTO BARCELONA	\$350,000,000	0.93	\$325,500,000	3148665564	112.76	121.32	\$1,632,000	\$197,994,240
Del inmueble						112.76	121.32		

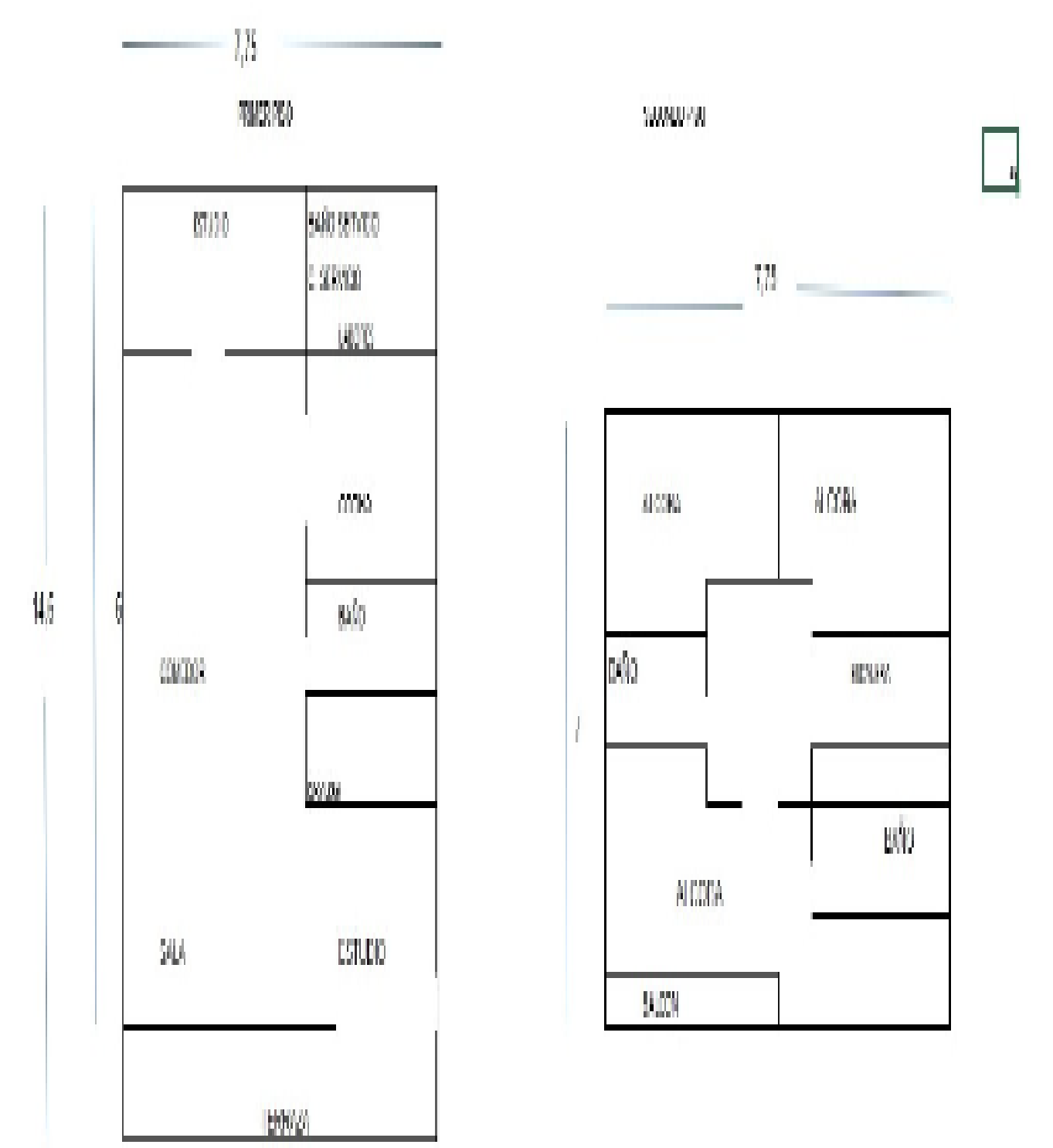
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$121,746,097	\$1,087,019	1.0	1.0	1.00	\$1,087,019
2	\$113,329,375	\$1,111,072	1.0	1.0	1.00	\$1,111,072
3	\$107,804,690	\$1,078,047	1.0	1.0	1.00	\$1,078,047
4	\$127,505,760	\$1,130,771	1.0	1.0	1.00	\$1,130,771
					PROMEDIO	\$1,101,727.28
					DESV. STANDAR	\$23,860.57
					COEF. VARIACION	2.17%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,101,727.00	AREA	112.76	TOTAL	\$124,230,736.52
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,650,000.00	AREA	121.32	TOTAL	\$200,178,000.00
VALOR TOTAL	\$324,408,736.52					

<b>Observaciones:</b> LA OFERTA 4. Amoblada tendría un valor de 410 millones. <b>Ofertas:</b> <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231120141187451-fusionado%20(6).pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231120141187451-fusionado%20(6).pdf</a> <b>Enlaces:</b> <div><div>1.-<a href="https://www.instagram.com/p/CyW_GSCuL2L/?img_index=8">https://www.instagram.com/p/CyW_GSCuL2L/?img_index=8</a></div><div>3.- <a href="https://www.facebook.com/marketplace/item/1920353058358379/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_ssrn%3A7d5803c5-78cf-4a14-88f9-b59a91536542">https://www.facebook.com/marketplace/item/1920353058358379/?ref=search&amp;referral_code=null&amp;referral_story_type=post&amp;tracking=browse_ssrn%3A7d5803c5-78cf-4a14-88f9-b59a91536542</a></div><div>4.-<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mirador-de-la-sierra-et-iii/valledupar/10298776">https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mirador-de-la-sierra-et-iii/valledupar/10298776</a></div></div>						
---	--	--	--	--	--	--

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



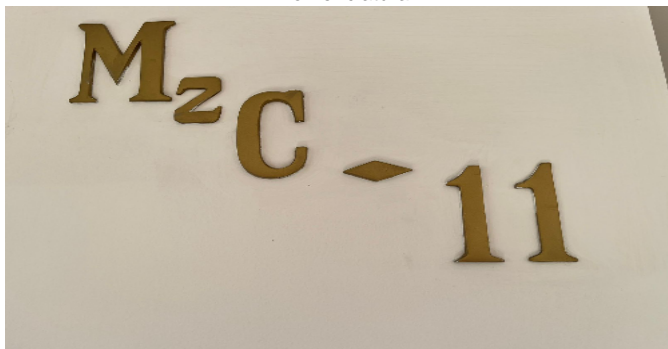
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



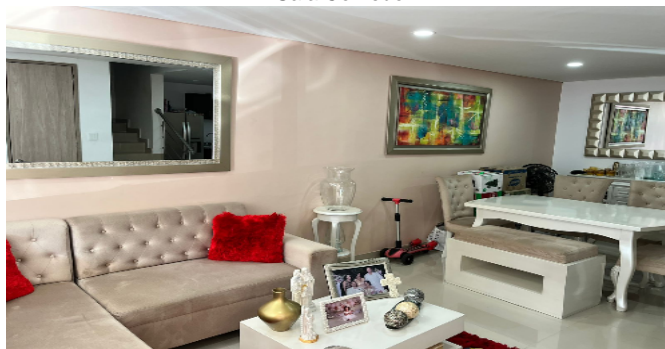


## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Estudio





## FOTOS General

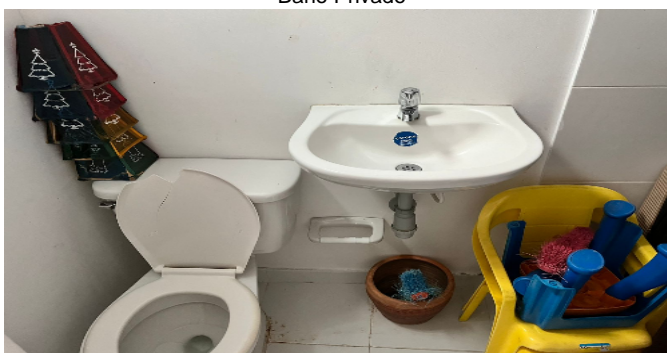
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



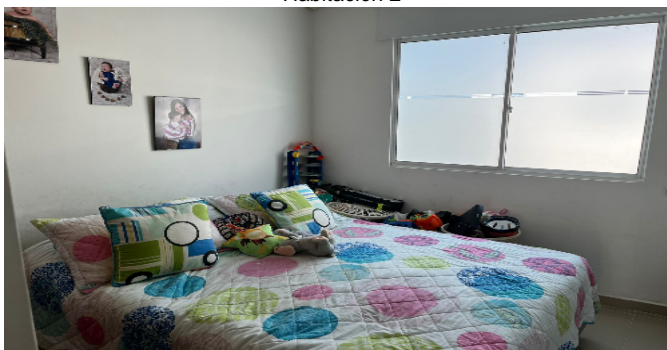
Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2





## FOTOS General

Habitación de Servicio



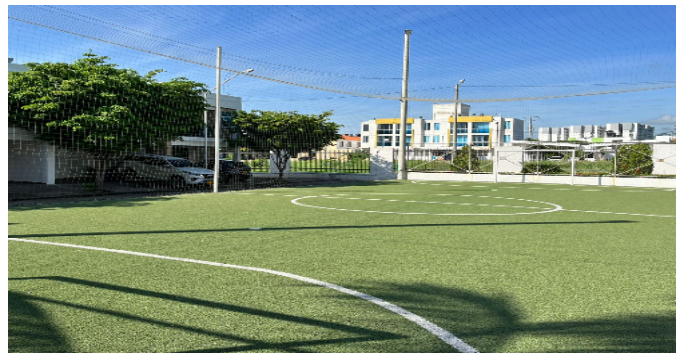
Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



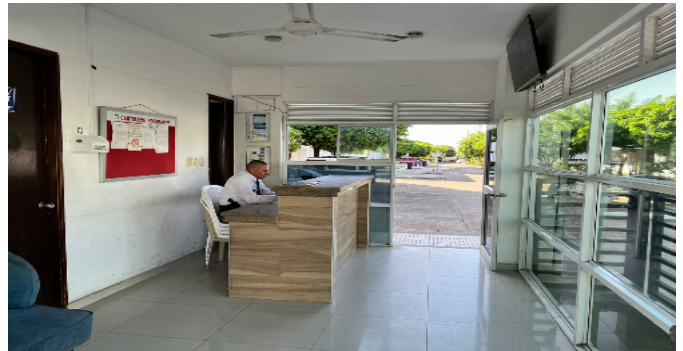
Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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\_3615342**





PIN de Validación: as160a79



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 actualizado 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  
30 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: as160a79

**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 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos****Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020Regimen  
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  
30 Dic 2020Regimen  
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  
30 Dic 2020Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: as160a79

**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 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020Regimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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: as160a79

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020Regimen  
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 2020Regimen  
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 Avalúes- 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 de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.





PIN de Validación: ac160a79



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**

ac160a79

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



Cra 5 # 15 – 69  
Plaza Alfonso López  
Valledupar - Cesar



¡No se encontraron vigencias con saldos pendientes!

(57+5) 5842444

#### Información Básica

**Referencia Catastral:** 01-06-00-00-0443-0001-8-00-00-0022  
**Avaluo:** \$62.465.000  
**Dirección:** PROYECTO BARCELONA MZ C CS 11  
**Área Terreno:** 113  
**Clase:** URBANO  
**Estrato:** NO DEFINIDO  
**Estado:** Activo

**Referencia Anterior:** 01-06-00-00-0443-0001-8-00-00-0022  
**Propietario:** CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.  
**Dirección Notificación:** PROYECTO BARCELONA MZ C CS 11  
**Área Construida:** 93  
**Destino:** HABITACIONAL  
**Uso Suelo:** No Definido

[← Regresar](#)



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

**Certificado generado con el Pin No: 231019598584211611**

**Nro Matrícula: 190-159558**

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-72309

Impreso el 19 de Octubre de 2023 a las 03:13:29 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: 13-08-2015 RADICACIÓN: 2015-190-6-8405 CON: ESCRITURA DE: 25-07-2015

CODIGO CATASTRAL: **200010106000004430001800000022** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AWK0012LTEC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA ONCE ( 11 ) MZ C CONJUNTO CERRADO BARCELONA I ETAPA CON AREA DE 94.32 M2 COEFICIENTE 1.96 % CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2503, 2015/07/25, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

- 1.- CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 2503 DEL 25/7/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 29/7/2015 EN LA MATRÍCULA 190-140425 .--
- 2.- CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. LOTEÓ, SEGÚN ESCRITURA 2139 DEL 30/6/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 1/7/2015 EN LA MATRÍCULA 190-140425 .--
- 3.- CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. ENGLOBO, SEGÚN ESCRITURA 3596 DEL 21/11/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 21/11/2012 EN LA MATRÍCULA 190-140425.-
- 4.-CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. LOTEÓ SEGUN ESC.826 DEL 05-04-2010.NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 07-04-2010.
- 5.-CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A. ADQUIRIÓ ESTE PREDIO POR COMPRA A GEORGINA GALEANO DE ORTIZ , JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO , LUIS CARLOS ORTIZ GALEANO , RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO , DAVID ORTIZ GALEANO , SEGUN ESCRITURA NO.486 DEL 25/2/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 26/2/2010.
- 6.-GEORGINA GALEANO DE ORTIZ , RUBEN DARIO ORTIZ GALEANO , DAVID ORTIZ GALEANO , LUIS CARLOS ORTIZ GALEANO , JUAN MANUEL ORTIZ GALEANO , ADQUIRIÓ POR COMPRA A INVERSIONES EL ROSARIO LTDA, SEGUN ESCRITURA NO.3549 DEL 29/12/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30/1/2008.
- 7.- INVERSIONES EL ROSARIO LTDA., HIZO LOTEÓ MEDIANTE ESCRITURA NO. 784 DEL 26/3/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 11/4/2007.
- 8.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA DIDIVIO SEGUN ESC. 2004 DEL 07-09-2000 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 08-09-2000.
- 9.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA, DIVIDIO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 10-05-99 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 21-09-99.
- 10.-NVERSIONES EL ROSARIO LTDA. ADQUIRIÓ POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DEL 22-05-97 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTO.DE VALLEDUPAR.REGISTRADA EL 27-05-97.
- 11.-INVERSIONES EL ROSARIO LIMITADA LOTEÓ POR ESC.4197 DEL 23-11-94, NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-11-94.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 5 N # 37 - 72 CASA ONCE 11 MZ C CO BAECELANA I ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



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

**Certificado generado con el Pin No: 231019598584211611**

**Nro Matrícula: 190-159558**

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-72309

Impreso el 19 de Octubre de 2023 a las 03:13:29 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

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 140425

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-10-2014 Radicación: 2014-190-6-12310

Doc: ESCRITURA 4364 DEL 02-10-2014 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

**DE: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**

**NIT# 8002355453 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-190-6-8405

Doc: ESCRITURA 2503 DEL 25-07-2015 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**

**NIT# 8002355453 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-09-2015 Radicación: 2015-190-6-11116

Doc: ESCRITURA 3298 DEL 23-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COEFICIENTE ACTUAL DE ESTA UNIDAD 1.001%

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

**A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**

**NIT# 8002355453**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-190-6-5059

Doc: ESCRITURA 1768 DEL 24-05-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$10,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIP CONST SEGUN ESC PUBLICA NO 1768 DEL 24-05-2016

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: CONSTRUCTORA LOS MAYALES LTDA**

**NIT# 8002355453 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-190-6-5059

Doc: ESCRITURA 1768 DEL 24-05-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 231019598584211611**

**Nro Matrícula: 190-159558**

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-72309

Impreso el 19 de Octubre de 2023 a las 03:13:29 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)**

**DE: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.**

**NIT# 8002355453 X**

**A: PIMIENTA LOPEZ LEONARDO IVAN**

**CC# 77033398 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 31-05-2016 Radicación: 2016-190-6-5059

Doc: ESCRITURA 1768 DEL 24-05-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: PIMIENTA LOPEZ LEONARDO IVAN**

**CC# 77033398 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-03-2020 Radicación: 2020-190-6-2473

Doc: OFICIO 0609 DEL 28-02-2020 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: PIMIENTA LOPEZ LEONARDO IVAN**

**CC# 77033398 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 15-06-2021 Radicación: 2021-190-6-6397

Doc: OFICIO 345 DEL 11-06-2021 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO.

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: PIMIENTA LOPEZ LEONARDO IVAN**

**CC# 77033398 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-190-6-8729

Doc: ESCRITURA 16043 DEL 21-07-2021 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

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

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: PIMIENTA LOPEZ LEONARDO IVAN**

**CC# 77033398 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-190-6-8733

Doc: ESCRITURA 1683 DEL 30-06-2021 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)



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

**Certificado generado con el Pin No: 231019598584211611**

**Nro Matrícula: 190-159558**

Pagina 4 TURNO: 2023-190-1-72309

Impreso el 19 de Octubre de 2023 a las 03:13:29 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)**

DE: PIMIENTA LOPEZ LEONARDO IVAN

CC# 77033398

A: CASTILLA OÑATE RAFAEL ALBERTO

CC# 1065601837 X

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 21-09-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 20001005 DEL 2021 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-190-3-486

Fecha: 25-07-2016

SE CORRIGE EL NIT DE LA CONSTRUCTORA, VALE ART 59 LEY 1579 DEL 2012.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-190-1-72309**

**FECHA: 19-10-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ





## SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

### FORMATO DE CALIFICACIÓN

### DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MÍL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES.....  
1.683.....

FECHA: TREINTA (30) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021).-

### NOTARIA DE ORIGEN

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR, CESAR.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 190-159558.-

CEDULA CATASTRAL NÚMERO: 0106000004430001800000022

### UBICACIÓN DEL PREDIO

Municipio Vereda Departamento  
VALLEDUPAR CESAR

RURAL

URBANO: Calle 5N # 37-72, distinguida como CASA ONCE (11) DE LA MANZANA C

Hace parte del CONJUNTO CERRADO BARCELONA I ETAPA

### NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CODIGO- ESPECIFICACIÓN VALOR DEL ACTO

122- COMPRAVENTA \$300.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR: LEONARDO IVAN PIMIENTA LOPEZ C.C. 77.033.398

COMPRADOR: RAFAEL ALBERTO CASTILLA OÑATE C.C. 1.065.601.837

En Valledupar, cabecera del círculo Notarial del mismo nombre, Departamento de Cesar, República de Colombia, a los TREINTA (30) días del mes de JUNIO del año dos mil Veintiuno (2021), ante mí **MARIBEL JULIO ACOSTA**, Notaria Tercera Encargada, mediante la resolución número **04840** del **31/05/2021**, de la Directora de Administración Notarial de la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

**122- COMPRAVENTA:** Compareció el señor **LEONARDO IVAN PIMIENTA LOPEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número **77.033.398** expedida en Valledupar, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho

PO000537271

**MARIBEL JULIO ACOSTA**  
NOTARIA TERCERA  
ENCARGADA

08-01-21 PO000537271

3N26AZWDVK





PC013168201

08-06-21 PC013168201

XILZH18YUC

THOMAS GREG &amp; SONS

vigente,, y expresó: **PRIMERO.- Objeto y Naturaleza del Contrato.-** Que vende el derecho de propiedad, dominio y posesión que tiene y ejerce sobre la totalidad del siguiente bien inmueble, al señor **RAFAEL ALBERTO CASTILLA OÑATE**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía numero **1.065.601.837** expedida en Valledupar, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho vigente, el siguiente inmueble: Una casa de habitación, junto con el lote de terreno donde se encuentra construida, ubicada en la **Calle 5N # 37-72**, distinguida como: **CASA ONCE (11) DE LA MANZANA C:** Hace parte del **CONJUNTO CERRADO BARCELONA I ETAPA**, construido sobre el Lote N° 11 de la Manzana C: con área total de **112.76 m2** aproximadamente y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 7.75 mts. Calle en medio con la manzana B del mismo conjunto que se alindera. **SUR:** En 7.75 mts. Con el Lote 1 de la misma manzana que se alindera, **ESTE:** en 14.55 mts con el lote número 12 de la misma manzana que se alindera. **OESTE:** En 14.55 mts con vía peatonal-vehicular. Predio localizado en la Calle 5N # 37-72 Su uso es el de vivienda y consta de dos plantas distribuidas así: **PRIMERA PLANTA:** Sala-comedor, cocina, un baño social (ubicado bajo el tramo de las escaleras), una habitación de servicio con baño, un patio de labores cubierto, un patio social descubierto con área privada (9.58 m2) metros cuadrados aproximadamente, tramo de las escaleras que comunican con la segunda planta y un área privada libre de terraza y antejardín de (99.10 m2) metros cuadrados. **Área privada construida** o de propiedad horizontal de esta planta (sin incluir el patio): **CUARENTA Y UNO PUNTO CUARENTA (41.40 m2)** metros cuadrados aproximadamente. **SEGUNDA PLANTA:** Hall, un baño, dos alcobas con closet, una alcoba con baño-vestier y un balcón cubierto con área privada de (2.62 m2). Área privada construida o de propiedad horizontal de esta planta (sin incluir el área del balcón): **CINCUENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y DOS (52.92 m2)** metros cuadrados aproximadamente. Área total privada construida o de propiedad horizontal de la Casa (sin incluir las áreas de patio y balcón): **NOVENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y DOS (94.32 m2)** metros cuadrados aproximadamente y un coeficiente de **1.001%**. Área total construida de la casa **CIENTO VENTIUNO PUNTO TREINTA Y DOS (121.32m2)** metros cuadrados aproximadamente; sus alturas libres son de 2.40 metros aproximadamente y está comprendido dentro de los siguientes linderos: **PRIMERA PLANTA:** Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de (2.60





PC000537272

**MARIBEL JULIO ACOSTA**  
NOTARIA TERCERA  
ENCARGADA

08-01-21 PC000537272

ZY2T4Q3CSE

mts), (1.25 mts), (2.50 mts), (0.25 mts), (0.50 mts), con puerta de acceso, muro común fachada principal en medio, con terraza y antejardín del mismo Unifamiliar que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de (6.25 mts), con muro común en medio con área privada de antejardín lateral del mismo unifamiliar que se alindera. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de (3.10 mts), (3.30 mts), (2.50 mts), con muro común y puerta de acceso al patio social de la misma casa que se alindera y muro común en medio con la casa 1A de la Manzana A externa de la Urbanización Abierta Barcelona. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de (3.05 mts), (0.05 mts), (0.25 mts), (0.05 mts), (5.25 mts), muro común en medio y columna con la CASA (12) de la misma manzana que se alindera. **NADIR:** Placa común de por medio con el suelo o terreno. **CENIT:** Placa común de por medio con la segunda planta de la misma Casa que se alindera. **TERRAZA Y ANTEJARDÍN:** Área = 99.10 M2 Del punto A al punto B en distancia de (7.75 mts) línea de propiedad colindante con el andén. Del punto B al punto C en (14.55 mts) con vía peatonal vehicular. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas en (2.00 mts), en (9.95 mts), en (3.20 mts), en (1.23 mts), y en (2.40 mts) muro común en medio con el antejardín de la casa 1 de la misma manzana que se alindera, puerta de acceso, muro común de fachada lateral y principal en medio, con área privada y patio social de la misma Casa que se alindera. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas en (4.83 mts) en (0.15 mts), y en (1.00 mts) muro común en medio y línea de propiedad con la CASA 12 de la misma manzana que se alindera. **NADIR:** Con el suelo o terreno. **CENIT:** Placa común al medio con el segundo piso. **PATIO:** Área = 9.58 M2 Del punto A al punto B en distancia de (2.90 mts) con puerta y muro común en medio con área privada de la misma Casa que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de (3.05 mts) muro común en medio con antejardín lateral de la misma casa que se alindera. Del punto C al punto D en distancia de (3.00 mts) muro común en medio con la casa 1 de la misma manzana que se alindera. Y del punto D al punto A en (3.20 mts) muro común en medio con área privada de la misma casa que se alindera. **NADIR:** Con el suelo o terreno. **CENIT:** En parte, con columna de aire a partir de 2.30mts aproximadamente y en parte, (ropas) placa común al medio con el segundo piso. **SEGUNDA PLANTA: SEGUNDA PLANTA: (Áreas interiores)** Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas en (3.70 mts.), en (0.85 mts.), (1.70 mts.), (0.20 mts.) y en (0.20mts.) ventanas, columna y muro común fachada





DCN13168702

~ ~ ~ ~ ~

NIGRELUYKW

principal en medio, que da al balcón y al vacío del antejardín de la misma casa que se alindera. Del punto B al punto C en línea quebrada y distancias sucesivas en (4.25 mts.), en (0.50 mts.), en (1.90 mts.), en (0.50 mts.) en (3.50 mts.), muro común fachada lateral en medio, con vacío que da al antejardín de la misma casa que se alindera, del punto C al punto D en distancia de (5.60 mts.) ventanas, muro común fachada posterior que da al vacío sobre patio de la misma Casa que se alindera y del punto D al punto A en distancia de (9.00 mts.) con muro común en medio con la CASA 12 de la misma manzana que se alindera. **NADIR:** Placa común al medio con el primer piso. **CENIT:** Cubierta común al medio con columna de aire. **BALCON:** Área = 2.62 M2. **Linderos:** Del punto A al punto B en distancia de (3.50 mts), con vacío que da al antejardín de la misma casa que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de (0.75 mts) muro común en medio con el baño principal de la misma Casa que se alindera. Del punto C al punto D en distancia de (3.50 mts), puerta de acceso a la alcoba y muro común fachada principal en medio. Y del punto D al punto A en (0.75 mts) muro común en medio con balcón de la CASA 12 de la misma casa que se alindera. **NADIR:** Placa común al medio con el primer piso. **CENIT:** Cubierta común al medio con columna de aire. **Nota: MUROS COMUNES:** Los muros de fachadas, los muros divisorios entre unidades privadas y los muros contra áreas comunes, tienen la calidad de comunes, pero podrán ser utilizados en su parte interna con tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción. Respecto a los muros interiores de las unidades privadas con características diferentes a las anteriormente mencionadas, deberá solicitarse previo visto bueno de la firma constructora, del Consejo de Administración o de la Entidad que éste considere pertinente antes de proceder a su demolición total o parcial. Este inmueble se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Valledupar, en la matrícula inmobiliaria número **190-159558**, y le corresponde la cédula catastral No. **0106000004430001800000022**. **PARAGRAFO PRIMERO.-** No obstante las medidas y linderos, anotados en esta venta se hace como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEGUNDO.-Linderos Generales.-** los regímenes sobre los bienes privados, los bienes comunes no esenciales, áreas comunes de uso exclusivo, bienes comunes, anexidades y dependencias, porcentualidad de coeficiente, etc. etc., están indicados en el reglamento de propiedad horizontal del Lote de Terreno: **LOTE 9C1.2** (Conjunto Cerrado Barcelona I Etapa), Ubicada en la Calle 5N # 37-72, identificado con





Referencia Catastral número 01-06-0443-0001-000 y 01-06-0443-0004-000y Matricula Inmobiliaria número 190-140425. Con un Área de Diecinueve Mil Sesenta y Cuatro punto Veinticinco Metros Cuadrados (**19.064,25 M2**), comprendidos dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En 166,00 metros lineales calle en medio con el Lote de Terreno 9C3 de propiedad de Constructora los Mayales S.A., **SUR:** En 72,42 metros lineales Calle en medio con Área de Cesión al Municipio (Manzana J) **ESTE:** En 79,31 metros lineales calle en medio con el Conjunto Cerrado Mirador de la Sierra I, en 93,58 metros lineales con el Conjunto Cerrado Atlantis y en 81,45 metros lineales Calle en medio con el Conjunto Cerrado Atlantis Y **OESTE:** En 160,76 metros lineales calle en medio Redes de Alta tensión - Carrera 38. **SEGUNDO.- Adquisición.-** Que el inmueble objeto de esta venta fue adquirido por EL VENDEDOR., mediante la Escritura Pública No. **1768 del 24 de Mayo de 2016** de la Notaría Primera de Valledupar; registrada en la matricula inmobiliaria numero **190-159558**. De la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar.- **TERCERO.-Precio.-** Que el precio de esta venta es la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ML. (\$300.000.000)** que el vendedor declara haber recibido a entera satisfacción; **PARÁGRAFO: -ORIGEN DE FONDOS** **LOS COMPRADORES** declaran que el origen de los recursos con los que esta adquiriendo el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficina, profesión, actividades o negocio lícito. Así mismo declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano. **CUARTO.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Declara el VENDEDOR que el inmueble objeto de la presente negociación es(son) de su exclusiva propiedad, no lo(s) ha enajenado ni prometido en venta a otra persona con anterioridad, lo(s) ha poseído de manera pública, pacífica y material, no es(son) objeto de demanda(s) civil(es) ni embargo judicial, patrimonio de familia inembargable, sobre su(s) dominio(s) no pesa condiciones resolutorias ni limitaciones algunas, ni soporta(n) censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, ni gravamen de ninguna naturaleza. Que sobre el inmueble objeto de esta venta existe un Reglamento de propiedad Horizontal y una hipoteca constituida a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., por escritura pública No. 1768 de fecha 24/05/2016 de la notaria primera de Valledupar, que el comprador conoce y acepta.- **= QUINTO.- ENTREGA:** Que a partir de la fecha de la presente escritura pública, el(los) VENDEDOR, hace(n) entrega real, material y efectiva del inmueble(s) encontrándose con el goce, uso y disfrute del mismo.- **= SEXTO.-**

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

PO000537304

NOTARIA TERCERA ENCARGADA

08-01-21 PO000537304

THOMAS GREG & SONS  
NCFW3034B





**OBLIGACION DE SANEAMIENTO:** Que de conformidad con la ley civil EL VENDEDOR queda(n) obligado(s) a salir al saneamiento de esta(s) venta(s) en caso de evicción y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte. Así como también lo(s) entrega libre de impuestos Municipales, Departamentales y libre(s) de todo tipo de servicios públicos y demás que tenga(n) el(los) inmueble(s).=

**PARAGRAFO:** Se advirtió a los Otorgantes sobre la necesidad de Estar a Paz y Salvo en los servicios Públicos, pues de lo contrario El(la-os) Comprador(a – es) será(n) responsable (s) ante la entidad correspondiente de las obligaciones pendientes por este concepto (Instrucción Administrativa No. 10 de Abril 1/2004).= **SEPTIMO.-**

**ACEPTACIÓN:** Presente en este estado, los COMPRADORES, de la(s) condicione(s) civil(es), ya anotadas en la comparecencia, al igual que identificado(s) y manifestó(aron): **a)** Que acepta(n) los términos de la presente escritura Pública y por consiguiente la(s) venta que se le hace. Que conoce a y acepta que sobre el inmueble se encuentra constituido Reglamento de propiedad Horizontal y una hipoteca constituida a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., por escritura pública No. 1768 de fecha 24/05/2016 de la notaria primera de Valledupar, que el comprador conoce y acepta.- **b)** Que tiene recibido(s) a entera satisfacción el inmueble(s) que se compra(n).

=====HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA=====

=DECLARACION JURAMENTADA SOBRE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR==

=====LEY 258 DE 1996.=====

**INDAGADO EL (LOS) VENDEDOR(ES)** de la(s) condicione(s) civil(es), ya anotadas en la comparecencia, al igual que identificado(s), sobre si el (los) inmueble(s) que vende, se encuentra(n) afectado(s) a vivienda familiar, a lo cual manifestó(aron): Que el(los) inmueble(s) que vende **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** =

**INDAGADO EL (LOS) COMPRADOR(ES)** de la(s) condicione(s) civil(es), ya anotadas en la comparecencia, al igual que identificado(s), sobre si poseen otro(s) inmueble(s) afectados a vivienda familiar, la destinación y uso que le dará(n) al inmueble(s) que adquiere(n) y en general en la obligación de afectar la adquisición cuando se cumplan las condiciones para ello, a lo cual manifestó(aron): Que el inmueble que se adquiere NO queda sometido al régimen de AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, por no ser aplicables los requisitos establecidos en la Ley, debido a: **EL COMPRADOR es SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO .**=====

=====DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN: =====





1. PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL No. 20210004249: REFERENCIA CATASTRAL: 01-06-00-00-0443-0001-8-00-00-0022.- CUANTÍA O AVALÚO: \$58.140.000.- LUGAR DE EXPEDICIÓN: VALLEDUPAR.- FECHA: 30 DE JUNIO DE 2021. OFICINA DE EXPEDICIÓN: SECRETARÍA DE HACIENDA DE VALLEDUPAR.- EXPEDIDO A FAVOR DE: CONSTRUCTORA LOS MAYALES S.A.- FECHA LÍMITE DE LA VIGENCIA: 31 DE DICIEMBRE DE 2021.-=====

2.. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.-=====

3. PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION.-=====

4.- FOTOCOPIAS DE LAS CEDULAS DE LOS COMPARECIENTES.- En consecuencia

el Notario declara protocolizados los anteriores documentos bajo el número que corresponde a esta escritura para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en cada una de las copias que de ella se expidan y para todos sus efectos legales.==

**CONSTANCIA NOTARIAL LEY DE FINANCIAMIENTO: DECLARACION**

**JURAMENTADA:** Artículo 53, ley 1943 del 28 de Diciembre de 2018, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de Marzo 30 de 1.989 (Estatuto Tributario): "Los

otorgantes Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio o precios

incluidos en la escritura son reales y no han sido objetos de pactos privados en

los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas

que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se

hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin

responsabilidad alguna por parte del notario y aplica para cada uno de los actos

incluidos en este instrumento.- =====

**CONSTANCIAS NOTARIALES :** 1. Se notifica expresamente a los otorgantes que

conforme al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, enajenante(s) y adquirente(s) son

solidariamente responsables por el pago de las deudas que existan para con la

copropiedad y de la solidaridad del(os) nuevo(s) propietario(s) sino se aportaron los

paz y salvo por concepto de contribuciones a las expensas comunes, exonerándose al

notario de cualquier responsabilidad.- 2. El(los) compareciente(s) manifiesta(n) bajo la

gravedad de juramento que no presenta(n) certificado técnico de ocupación por no

requerirlo conforme a la Ley.- 3. De conformidad con la ley 387 de 1997, y sus

decretos reglamentarios, el(los) exponente(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del

juramento, libre y espontáneamente, que él (los) inmueble(s) objeto del presente

Instrumento Notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PC000537274

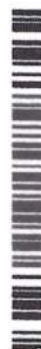
MARIBEL JULIO ACOSM  
NOTARIA TERCERA  
ENCARGADA

08-01-21 PC000537274  
2J3C1S5AU7





instrumento público, no está (n) afectado (s) con medida de protección inscrita para la población desplazada por la violencia, o URT salvo la autorizada y protocolizada en aquellos casos que se requieran.- 4. El(los) otorgante(s) que actúa(n) como apoderado(s) o representante(s) de alguno(s) de los contratantes declaró(aron) que obra(n) dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hace(n) expresamente responsable(s) de la vigencia y amplitud de tal(es) poder(es) o calidad(es), y que a la fecha no ha(n) sido notificado(s) de revocatoria o modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato y que bajo su responsabilidad responde por cualquier falsedad del poder aportado.- 5. El(los) otorgante(s) manifiesta(n) expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio, que él(los) bien(es) materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, se originan en el ejercicio de actividades lícitas: Igualmente que no se encuentra reportados en la lista **CLINTON Y DE SECUESTRADOS** o reportado en cualquier otra listas que le impida llevar a cabo esta escritura.- 6. **ADVERTENCIA A LOS COMPARECIENTES:** a. Se deja constancia que este contrato puede estar incurso en una causal de nulidad relativa, si no se cumplió a cabalidad las normas que regulan dicho acto por parte de los otorgantes.- b. De conformidad con el artículo 6 del decreto 960 de 1970, el Notario responde solamente de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. c. La parte Compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio, posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello.- En razón a que el notario no hace estudios de títulos o tradición.- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Las partes han leído, revisado, entendido, aceptado, aprobado la escritura y como prueba de ello con su firman otorgan el instrumento, con el notario que la autoriza a insistencia y ruego de las partes interesadas, previas las advertencias del caso. Así, mismo se le comunica el(los) compareciente(s) que debe(n) presentar ésta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término de ley dio, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes y fracción de mes de retardo, lo aprobó(aron) y firma(n), por ante mí, el Notario, que autorizo y doy fe. \_\_\_\_\_



PC013168204

SK7Q36B2H8

08-06-21 PC013168204

THOMAS GREG & SONS



# República de Colombia



instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial de seguridad Nos. **PO000537271**,  
**PO000537272**, **PO000537304**, **PO000537274** y **PO000537275**. Total Derechos  
notariales \$1.044.461 IVA \$198.447,59 Retefuente: \$3.000.000.00 Recaudos Super  
\$15.450 Recaudos Fondo \$15.450 Resolución No. 00536 del 22 de Enero de 2021 de  
la Superintendencia de Notariado y Registro.=====

## EL VENDEDOR

*Leonardo Pimiento Lopez*

**LEONARDO IVAN PIMIENTA LOPEZ**

Dirección: Calle 205 #11-174

Teléfono: 3205427531

Ocupación: Comerciante

Email: leopimienta@hotmail.com



*Rafael*

**RAFAEL ALBERTO CASTILLA OÑATE**

Dirección: M7 C CASA 11

Teléfono: 3007908323

Ocupación: Ing. Ambiental

Email: raco\_1416@hotmail.com



*Maribel Julio Acosta*

**MARIBEL JULIO ACOSTA**

**NOTARIA TERCERA (E) DE VALLEDUPAR**

ELABORÓ: ALEX BARBOZA C



REVISIÓN  
TESTA Y  
BASES DE  
DATOS

PO000537275

MARIBEL JULIO ACOSTA  
NOTARIA TERCERA  
ENCARGADA

08-01-21 PO000537275

NOTARIAS 3005 S. SONE  
PUNXDJ6KNO7





**NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR**

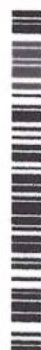
La suscrita Notaria Tercera (E) del Circulo de Valledupar hace constar que esta fotocopia reproduce fielmente el original del protocolo de la Escritura publica No 1683 de fecha 30-06-2021 otorgada en LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR documento que se autorizó en las hojas de papel notarial Nros. 840005 de  
PAPEL SELADO

Es primera copia que se expide en papel de seguridad en (1) ejemplar(es) que consta(n) de (5) hojas cada uno, hoy 04 de 07 de 2021 para entregar al interesado

**MARIBEL JULIO ACOSTA**  
NOTARIA TERCERA (E) DE VALLEDUPAR

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR  
CN-716

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MARIBEL JULIO ACOSTA NOTARIA (E)  
ESCRITURACIÓN  
NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR



PC013168205