



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-85373550

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YEYZON ESTEBAN MERCADO MORENO
NIT / C.C CLIENTE	85373550
DIRECCIÓN	CALLE 60 N° 24-123
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Mareigua
CIUDAD	Valledupar
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	MARTIN ALBERTO AVILA REALES
IDENTIFICACIÓN	77006624

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19/02/2024
FECHA INFORME	29/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIGNERIA ARIAS CARDENAS / GAMEZ GAMEZ JAVIER ENRIQUE			
NUM.	2034 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			24/08/2016
CIUDAD	Valledupar	DEPTO	Cesar	
ESCRITURA				
CEDULA	20001010303690005000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible			
NOMBRE DEL CO	NO APLICA			
NUNTO/EDIFICI				
O				
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2
RACIÓN				

M. INMOB.	N°
190-81679	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Esta Casa se encuentra en la Calle 60 N° 24-123-Urbanización Mareigua. Valledupar.Cesar
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,096,372

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,096,372

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 2, del certificado de tradición, compraventa de vivienda de interés social.

NOMBRES Y FIRMAS


MARTIN ALBERTO AVILA REALES
Perito Actuante
C.C: 77006624
RAA:


Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicio, Dotacional, Industrial
Uso Condicionado Según Norma	servicio, dotacional, Industrial
Uso Prohibido Según Norma	Servicio, Dotacional, Industrial
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	104	Frente	6,30
Forma	RETANGULAR	Fondo	16,50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2:2.6

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015
Antejardín	3 Metros
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 Metros
Aislamiento posterior	3 Metros
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	0.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	52.31

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	39
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 20.384.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	52.31

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	104
AREA CONSTRUIDA	M2	52.31

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	90%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 60 N° 24-123

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1997

Comentarios de estructura

El Inmueble no presenta, Irregularidades ni Daños Importantes. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		104	M2	\$403,268.00	41.08%	\$41,939,872.00
Area Construida		52.31	M2	\$1,150,000.00	58.92%	\$60,156,500.00
TOTALES					100%	\$102,096,372

Valor en letras

Ciento dos millones noventa y seis mil trescientos setenta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$102,096,372**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

Actualidad edificadora:

La Construcción similar, agrupada en urbanización.

SALVEDADES

General: Esta Casa se encuentra en la Calle 60 N° 24-123-Urbanización Mareigua. Valledupar.CesarCuenta con servicios públicos (agua, energía y gas),contadores instalados y funcionales.**Jurídica:** En el certificado de Libertad y Tradición se observa que jurídicamente el área de terreno y no de Construcción.La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras característicasdel inmueble.**Garaje:** El inmueble cuenta con un espacio en su antejardín que puede ser utilizado de garaje para vehículo pequeño o motos.**Entorno:** Este Inmueble se encuentra en un Entorno Comercial, Educativo y Recreación ACEPTABLE.**Estructura:** El Inmueble no presenta, Irregularidades ni Daños Importantes. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionadosconesasramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** El Inmueble es encuentra Buenas condiciones y habitable

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	VILLA DARIANA	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	5742450	105	72	\$1,300,000	\$93,600,000
2	Ciudadela 450 ANOS	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	5742450	117	68	\$1,000,000	\$68,000,000
3	Villa Taxi Manzana G Casa 19	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3153430819	126	80	\$1,150,000	\$92,000,000
Del inmueble						104	52.31		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,400,000	\$375,238	1.0	1.0	1.00	\$375,238
2	\$50,750,000	\$433,761	1.0	1.0	1.00	\$433,761
3	\$50,500,000	\$400,794	1.0	1.0	1.00	\$400,794
					PROMEDIO	\$403,264.14
					DESV. STANDAR	\$29,339.40
					COEF. VARIACION	7.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$403,268.00	AREA	104	TOTAL	\$41,939,872.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	52.31	TOTAL	\$60,156,500.00
VALOR TOTAL	\$102,096,372.00					

Observaciones:
La Oferta 1- mismo sector y misma característica del predio en estudio
La oferta 2- mismo sector y misma característica del predio en estudio
La oferta 3- mismo sector y misma característica del predio en estudio

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-mirian/valledupar/7515482>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-450-anos/valledupar/6893766>

3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-35c1-b7eacfe8a079-b18c-58564920-de98?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_ovid=5b984a63-72f7-4536-8573-b41cdbc0173d



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 60 N° 24-123 | Mareigua | Valledupar | Cesar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 10.4361333

Longitud:-73.252375

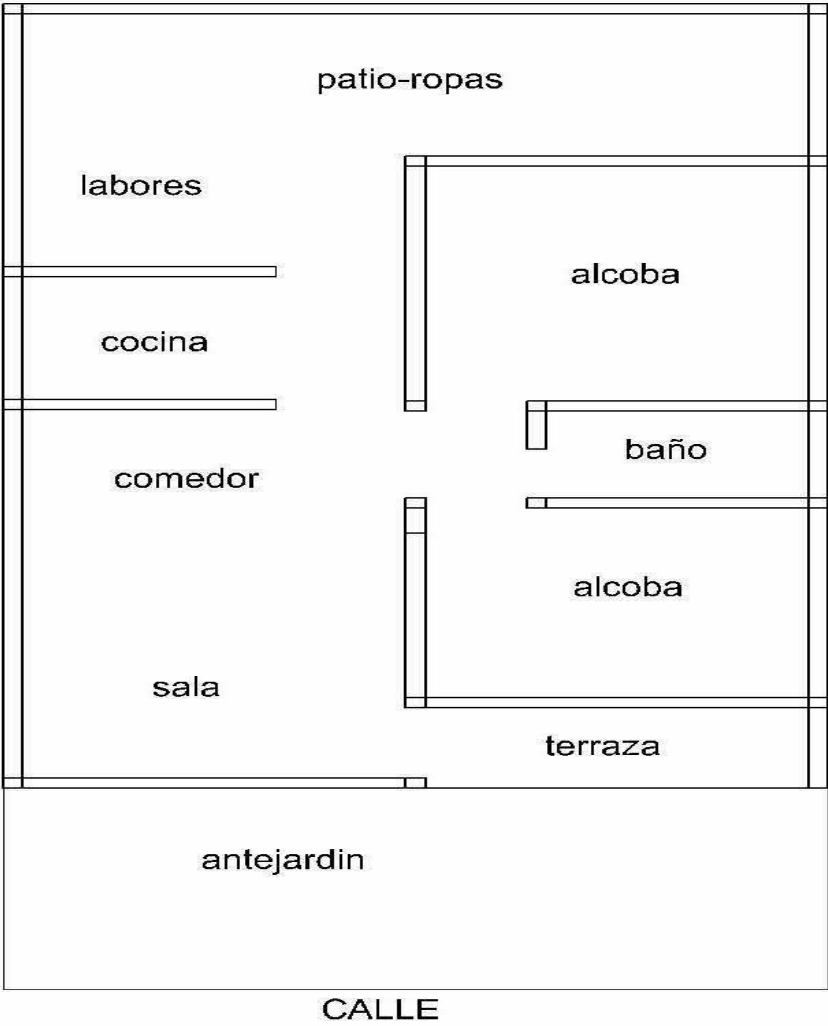
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 26´ 10.0782´´

Longitud:73° 15´ 8.55´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño de servicio



Terraza Inmueble



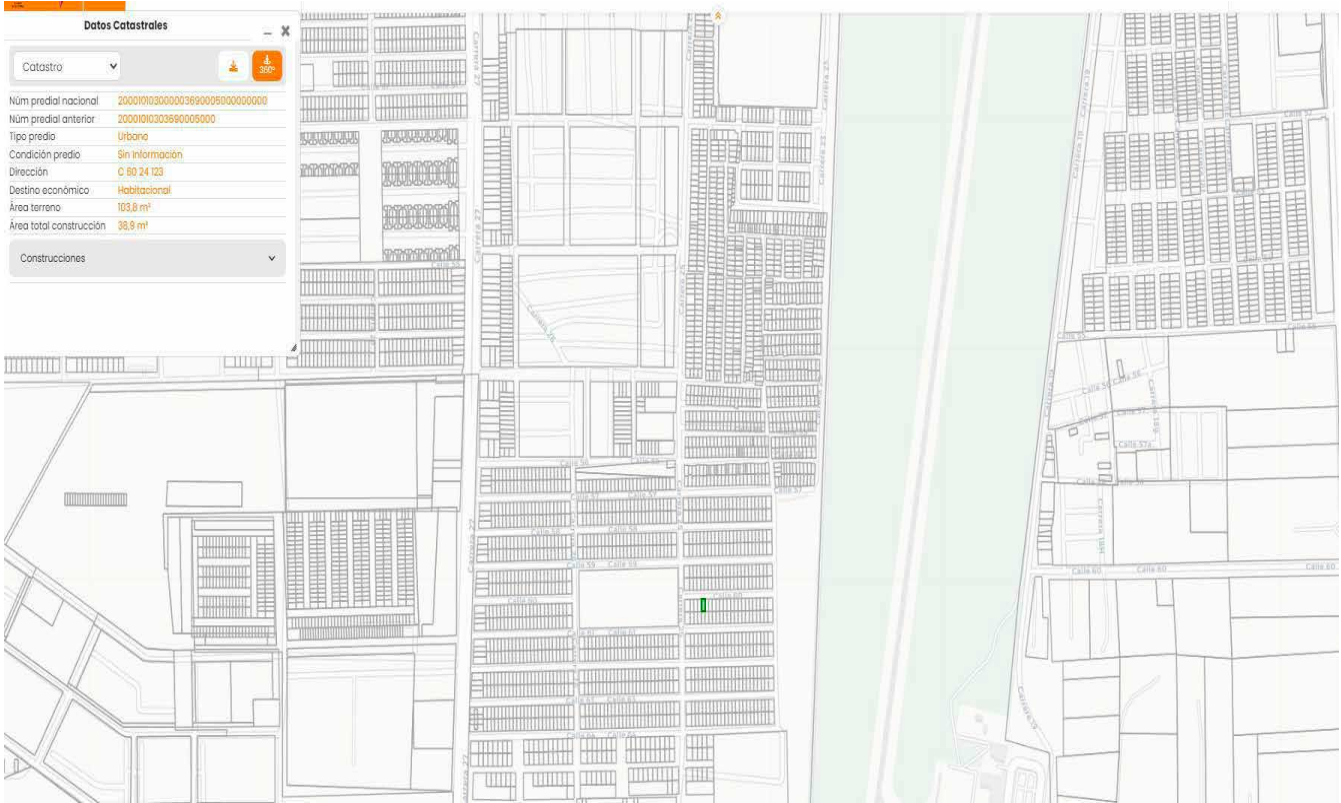
FOTOS General

Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



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**

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 SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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 valuar 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 LRCAJA-85373550



PIN de Validación: b3550aaf



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



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) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77006624, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77006624.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES 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
27 Abr 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

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
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3550aaf



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

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, camiónes, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

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.

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3550aaf



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



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
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: MANZANA 21 CASA 19/DIAGONAL 11D N° 47-114-URBANIZACIÓN LA SABANA ALADO DE VILLATAIRONA.

Teléfono: 3178556652

Correo Electrónico: arquitecto.2@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos - Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.

Técnico Laboral por Competencias en Técnico en Avalúos - Instituto Técnico de Administración y Salud INCATEC

Arquitecto - Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 77006624

EI(la) señor(a) MARTIN ALBERTO AVILA REALES 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.

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: b3550aaf



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



PIN DE VALIDACIÓN

b3550aaf

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-85373550 M.I.: 190-81679



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

Certificado generado con el Pin No: 240223471889871753

Nro Matrícula: 190-81679

Pagina 1 TURNO: 2024-190-1-14417

Impreso el 23 de Febrero de 2024 a las 11:04:39 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-07-1997 RADICACIÓN: 97-3371 CON: ESCRITURA DE: 02-05-1997

CODIGO CATASTRAL: 20001010303690005000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N.5,MZA. 18,CON UN AREA DE 104.00 M2,SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESC.994 DEL 17-04-97,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR,SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 104 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR,HIZO DIVISION SEGUN ESC.1078 DEL 12-09-96,NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 24-09-96.2.-EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ENA SOCARRAS HERNANDEZ,ARMANDO DE JESUS,LUZMILA, MARIA INES,YAEL DEL ROSARIO,-FRANCISCO JAVIER,SARA ISABEL,JESUALDO,MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS,CARMELO JOSE Y JAIRO JOSE MORELLI CRUZ,SEGUN ESC.76 DEL 19-01-96,NOT.SEGUNDA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 07-02-96.3.-LOS SE/ORES ARRIBA CITADOS,LOTEARON SEGUN ESC.2488 DEL 29-12-95,NOT.SEGUNDA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 15-01-96.4.-ENA SOCARRAS HERNANDEZ,ARMANDO,LUZMILA, JESUALDO DE JESUS,MARTIN MARIA INES,MARIA JOSE, FRANCISCO JAVIER,YAEL DEL ROSARIO,SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS,CARMELO JOSE,JAIRO JOSE MORELO CRUZ Y ARMANDO MORELLI PALMERA,ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CARMELO JOSE MORELLI CORZO,SEGUN ESC.2233 DEL 30-11-94,NOT.SEGUNDA DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 12-01-96.5.- ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ,ADQUIRIO POR ADJUDICACION DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA,INCORA,SEGUN RES.00808 DEL 30-05-86,REGISTRADA EL 12-06-86.6.-ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ,ADQUIRO POR COMPRA A CARMELO MORELLI CORZO,SEGUN ESC.27 DEL 30-01-79,NOT.DE LA PAZ,REGISTRADA EL 31-01-79.7.-CARMELO MORELLI, ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DEL 13-01-66,JUZ.PROMISCOUO DEL CTO.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 18-03-66,PROTOCOLIZADA POR ESC.196 DEL 19-04-67,NOT.DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-04-67.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR MAREIGUA SIN DIRECCION

2) CL 60 # 24 - 123

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

190 - 78440

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-05-1997 Radicación: 3371

Doc: ESCRITURA 994 DEL 17-04-1997 NOT.TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTIFICACION



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

Certificado generado con el Pin No: 240223471889871753

Nro Matrícula: 190-81679

Pagina 2 TURNO: 2024-190-1-14417

Impreso el 23 de Febrero de 2024 a las 11:04:39 AM

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

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

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

DE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-10-1997 Radicación: 1997-11753

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 12-10-1997 NOTARIA 3A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

NIT# 8000989118

A: GELVIS MARQUEZ EMILSE MARIA

CC# 42470084 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-10-1997 Radicación: 1997-11753

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 12-10-1997 NOTARIA 3A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GELVIS MARQUEZ EMILSE MARIA

CC# 42470084 X

A: EL MISMO

A: MARTINEZ GELVIS LILIANA MARIA

CC# 49607805

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-10-1997 Radicación: 1997-11753

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 12-10-1997 NOTARIA 3A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PROHIBICION DURANTE 5 A/OS PARA VENDER

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

DE: INURBE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-10-1997 Radicación: 1997-11753

Doc: ESCRITURA 2647 DEL 12-10-1997 NOTARIA 3A. DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: GELVIS MARQUEZ EMILSE MARIA

CC# 42470084 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-08-2009 Radicación: 2009-190-6-8113

Doc: ESCRITURA 424 DEL 17-07-2009 NOTARIA UNICA DE BARRANCAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GELVIS MARQUEZ EMILSE MARIA

CC# 42470084

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240223471889871753

Nro Matrícula: 190-81679

Pagina 4 TURNO: 2024-190-1-14417

Impreso el 23 de Febrero de 2024 a las 11:04:39 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-14417

FECHA: 23-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL

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