



QR validez del avalúo



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



AVALUO: PRG_2024_1349087

Fecha del avalúo	17/06/2024	Fecha de visita	07/06/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 21 # 6B-45 URB. SSAN JORGE		
Barrio	5 de noviembre		
Ciudad	Valledupar		
Departamento	Cesar		
Propietario	RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ		
Nit/CC	77031135		
Consecutivo del bien	-	Garantía	52400000283

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 17/06/2024

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ

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 **RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ** ubicado en la CALLE 21 # 6B-45 URB. SSAN JORGE 5 de noviembre, 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 \$479,645,245 pesos m/cte (Cuatrocientos setenta y nueve millones seiscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y cinco).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		565	M2	\$796,473.00	93.82%	\$450,007,245.00
Area Construida	AREA PISO 1 - LOCALES	50.75	M2	\$584,000.00	6.18%	\$29,638,000.00
TOTALES					100%	\$479,645,245

Valor en letras
Cuatrocientos setenta y nueve millones seiscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



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



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	884,317	10,454,975	Valor del avalúo en UVR	1,333,320.49
Proporcional	450,007,245	479,645,245	Valor asegurable	479,645,245
% valor proporcional	93.820849824	6.179150176	Tiempo esperado comercialización	24
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Desafectación Parcial			
Observación	<p>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en predial, se recomienda se unifique el área predial con el área registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, el área medida en visita. No se liquida el techo del lote, correspondiente al taller, por ser de fácil remoción.</p> <p>-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.</p> <p>-El POT vigente, el lote es netamente residencial. Se espera de acuerdo al nuevo POT (EL CUAL NO ESTÁ EN FIRME) que se valore el predio objeto de avalúo, aunque para efectos del informe actual, no se puede tener en cuenta su potencial a futuro, ya que la norma aplicable es la vigente en la fecha de ejecución.</p>			

GENERAL					
Código	PRG_2024_1349087	Propósito	Desafectación Parcial	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	RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	77031135	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ				
Nit/CC	77031135				
Consecutivo del bien	-	Garantía	52400000283		
Datos del propietario:					
Propietario	RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	77031135	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 21 # 6B-45 URB. SSAN JORGE				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Valledupar	Departamento	Cesar	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	5 de noviembre	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Lote - construcción	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	CLT:CALLE 21 # 6B-45__Consulta catastral k 7 21 41.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro	N/A	Método evaluación	METODO MERCADO, REPOSICION Y RESIDUAL
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>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.</p> <p>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	600	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	565	
AREA CONSTRUIDA			M2	269	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	\$ 120.595.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	600	
AREA PISO 1 - LOCALES			M2	50.75	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.5	0	
Indice construcción			3.0	0	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	20		
Fondo	30	Relación	1.5		

	frente fondo
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

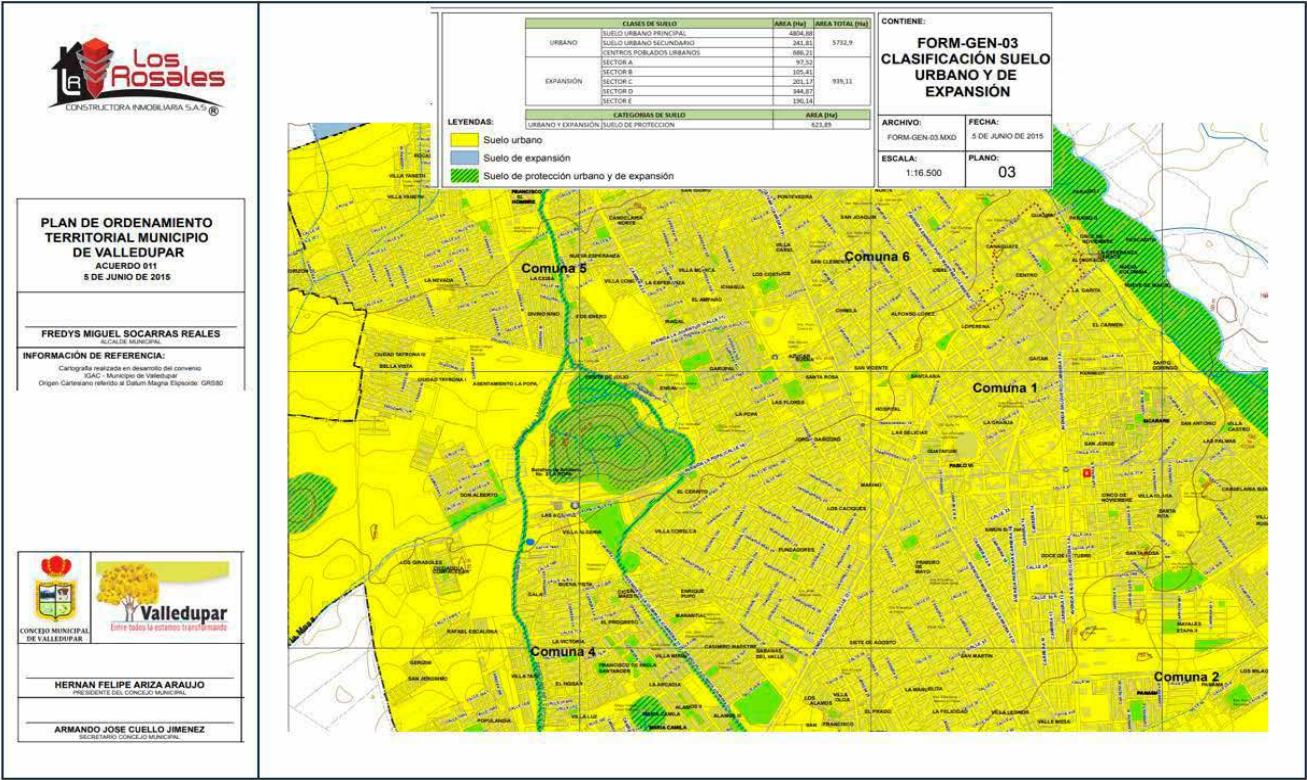
REGLAMENTACION URBANISTICA	
Acuerdo Decreto	ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015
Area Del Lote	600
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL - COMUNA 2 - BRR 5 DE NOVIEMBRE
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL R2
Uso Condicionado Norma	INSTITUCIONAL
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIA
Tratamiento	RENOVACIÓN
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.5
Indice DeContruccion	3.0
Antejardin	1.5
AislamientoPosterior	3.0
Aislamiento Lateral	NO ESPECIFICA
Altura Permitida	5 PISOS
Densidad	NO APLICA
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El uso dado al predio no es permitido por norma, el uso principal es habitacional - residencial, no comercio de alto impacto como lo es un taller automotor.

CRUCE CARTOGRÁFICO

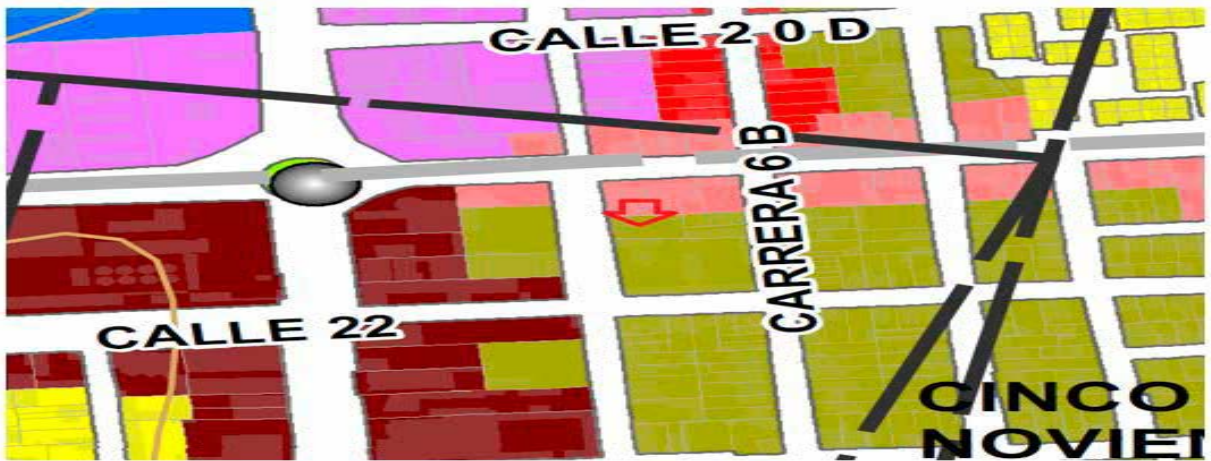
Consulta catastral



Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Plano Uso de suelo-actividad



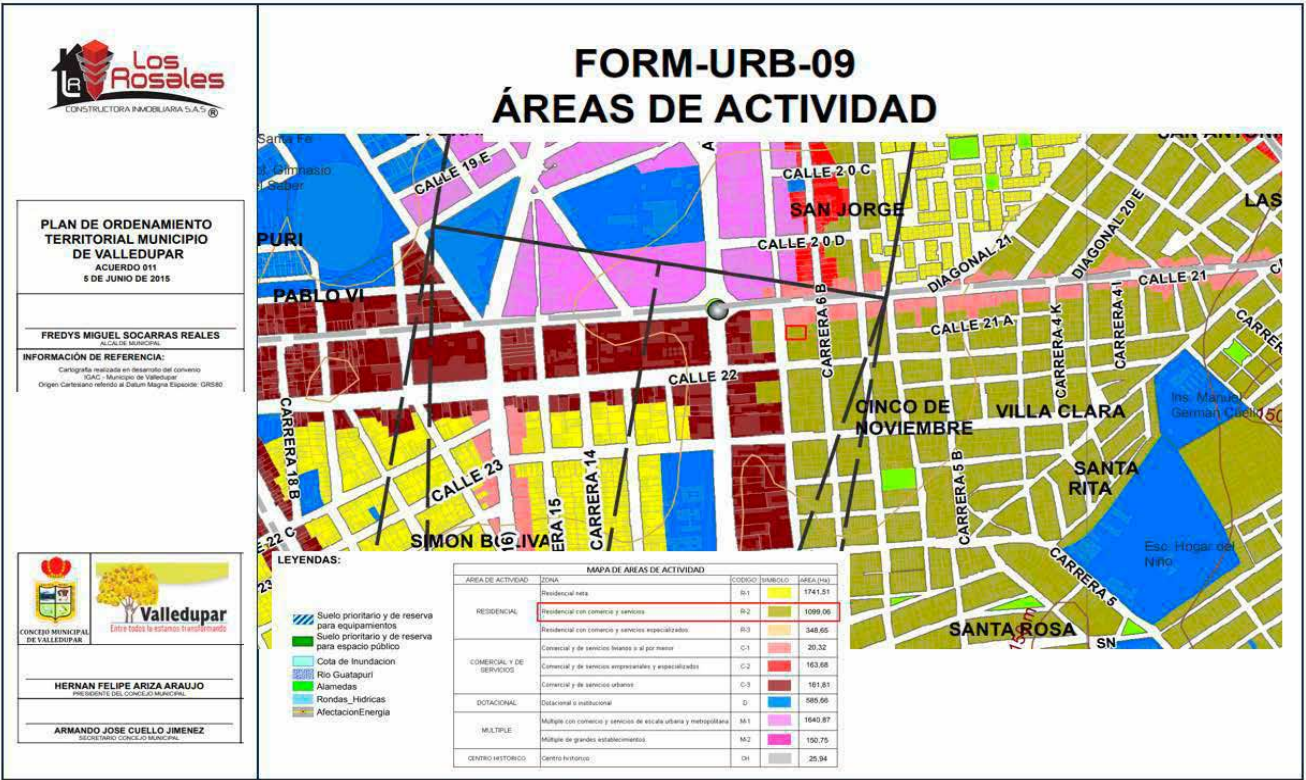
MAPA DE AREAS DE ACTIVIDAD				
AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	CODIGO	SIMBOLO	AREA (Ha)
RESIDENCIAL	Residencial neta	R-1		1741,51
	Residencial con comercio y servicios	R-2		1099,06
	Residencial con comercio y servicios especializados	R-3		348,65
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-1		20,32
	Comercial y de servicios empresariales y especializados	C-2		163,68
	Comercial y de servicios urbanos	C-3		161,81
DOTACIONAL	Dotacional o institucional	D		585,66
MULTIPLE	Múltiple con comercio y servicios de escala urbana y metropolitana	M-1		1640,87
	Múltiple de grandes establecimientos	M-2		150,75
CENTRO HISTORICO	Centro historico	CH		25,94

Plano Uso de suelo-actividad



SECTOR	42		
TRATAMIENTO	Renovación Reactivación 2		
AREA DE ACTIVIDAD	Residencial 2		
FRENTES	Frente < 20 m	Frente ≥ 20 m y < 30 m	Frente ≥ 30 m
INDICE OCUPACION MAXIMO	0,50	0,50	0,50
INDICE CONSTRUC. MAXIMO	1,50	3,00	4,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	5	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	
OBSERVACIONES	6		

Plano Uso de suelo-actividad



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2388	EscrituraDePropiedad	28/11/2001	PRIMERA	Valledupar

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
190-18320	11/04/2023	20001010200000145000 1000000000	LOTE- TALLER

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
Limitaciones al dominio: anotación 6,8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El garaje se ubica dentro de los linderos, integral al inmueble, por tanto, forma parte de la misma.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	NO	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	100-200	Tipo de vía	Vía con pavimento en doble sentido, esta en el acceso sobre calle o carrera.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Zona de uso mixto de la ciudad de Valledupar, predominio uso comercial e industrial. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	N/A
Año construcción	1987	Edad Inmueble	37 años	Vida útil	70
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO SE SUMINISTRA				
Observación	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.				

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

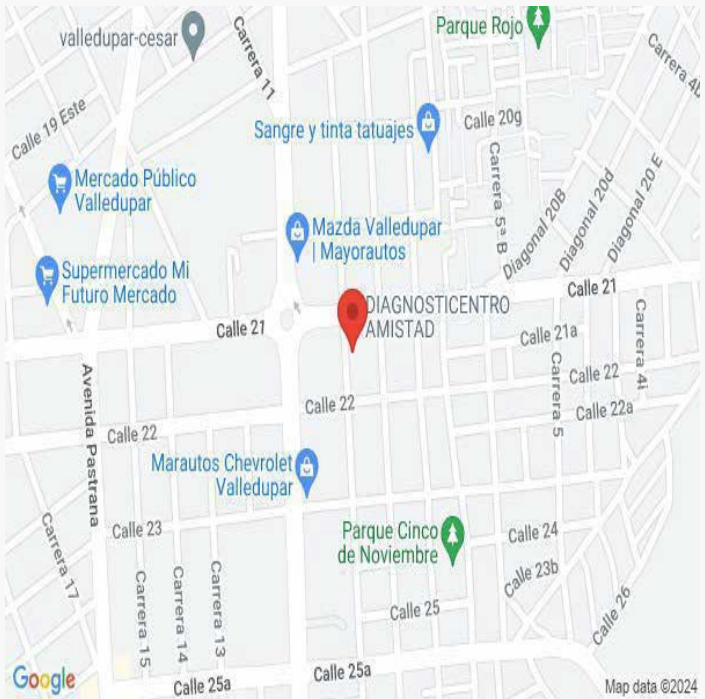
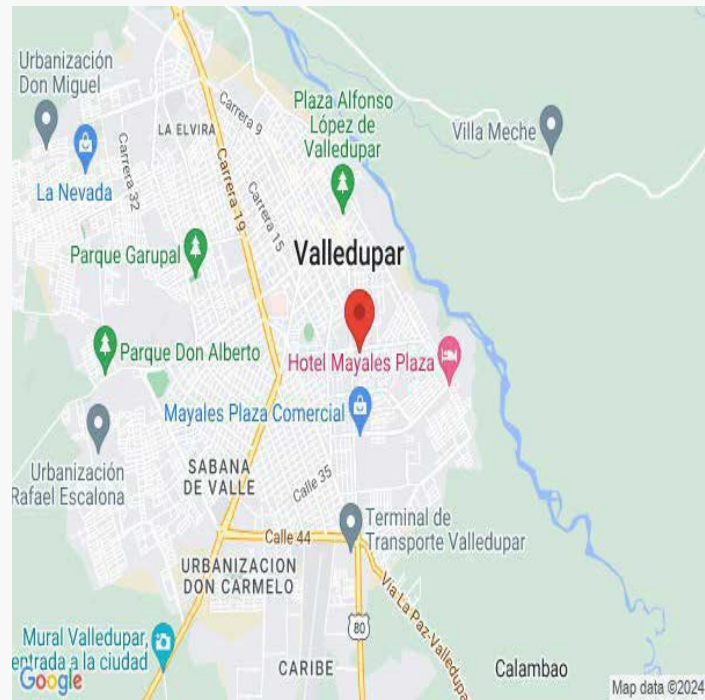
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	2
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Lote - construcción. Consta de: , Local: 2. Patio destinado como local comercial.				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado	Sin acabado
Estado	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay	No hay
Observación	El predio cuenta con acabados acordes al uso al que está sometido.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 21 # 6B-45 URB. SSAN JORGE | 5 de noviembre | Valledupar | Cesar



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 10.463858711021166
GEOGRAFICAS : 10° 27' 49.8918''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.2421081387823
GEOGRAFICAS : 73° 14' 31.5888''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BR LA GRANJA	\$900,000,000	0.90	\$810,000,000	6015742450	700	350	\$800,000	\$280,000,000
2	BR GAITAN	\$650,000,000	0.90	\$585,000,000	6015742450	480	220	\$1,000,000	\$220,000,000
3	12 DE OCTUBRE	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	5742450	300	100	\$700,000	\$70,000,000
4	CERCANO cra, 15 n. 22-65	\$1,200,000,000	0.88	\$1,056,000,000	5742450	1200		\$	\$0
Del inmueble						565	50.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$530,000,000	\$757,143	1.0	1.0	1.00	\$757,143
2	\$365,000,000	\$760,417	1.0	1.0	1.00	\$760,417
3	\$215,000,000	\$716,667	1.0	1.10	1.10	\$788,333
4	\$1,056,000,000	\$880,000	1.0	1.0	1.00	\$880,000
					PROMEDIO	\$796,473.21
					DESV. STANDAR	\$57,416.41
					COEF. VARIACION	7.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$796,473.00	AREA	565	TOTAL	\$450,007,245.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$584,000.00	AREA	50.75	TOTAL	\$29,638,000.00
VALOR TOTAL	\$479,645,245.00					

Observaciones:

OFERTAS: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20240614150660361-fusionado.pdf>

Enlaces:

[1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-granja/valledupar/4535682](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-granja/valledupar/4535682)

[2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/gaitan/valledupar/3595753](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/gaitan/valledupar/3595753)

[3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/12-de-octubre/valledupar/4535623](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/12-de-octubre/valledupar/4535623)

[4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-granja/valledupar/8247891](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/la-granja/valledupar/8247891)

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	50
Area construida vendible	50
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$60,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	Criterio del perito basado en el estado de conservación del bien y la calidad de los acabados
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	37
Edad en % de vida útil	52.86 %
Fito y corvin %	51.30 %
Valor reposición depreciado	\$584,400
Valor adoptado depreciado	\$584,000
Valor total	\$29,200,000

Conoce en Niza, el proyecto de Amarilo en Valledupar.

Además, el amplio abanico de zonas comunes y la calidad de las instalaciones hacen de **Niza** una opción inmejorable para quienes desean disfrutar de una vida cómoda, tranquila y enriquecedora.

RESIDUAL



ESCENARIO: VIVIENDA			
Predio:			
Área Bruta			600,00
Zona Protección Ambiental (ronda de Quebrada y Otras)			0,00
Total Afectaciones			0,00
Área Neta Urbanizable			600,00
CESIONES			
Cesión Zonas verdes y Espacio Público			0,00
Equipamiento Comunal Público (30% del ANU)			
Total Cesión			0,00
CÁLCULO ÁREA ÚTIL Y CONSTRUIDA			
Área Útil			600,00
Índice Ocupación			0,50
Área Ocupada			300,00
Índice Construcción			3,00
Área construible por lc			1.500,00
No. Pisos Resultante POR NORMA			5,00
AISLAMIENTO POSTERIOR			3,00
AISLAMIENTO FRONTAL			1,50
ÁREA APLICANDO AISLAMIENTOS			cubierto por índices
ÁREA CONSTRUIDA			1.500,00
CÁLCULO EDIFICABILIDAD			
Circulaciones interiores		12,0%	180,00
Área Neta Construida vendible		88%	1.320,00
CÁLCULO ÁREA VENDIBLE			
Área Total Vendible			1.320
ÁREA PROMEDIO POR PISO			264,0
No unidades vendidas			23
CÁLCULO PARQUEADERO			
Parqueaderos Privado (1 por cada 1,5 vivienda)			15
Parqueaderos Visitantes (1 por cada 10 viviendas)			2
Total Parqueaderos			18
Número Parqueaderos sotanos			18
Área Parqueaderos			240

OFICINA: CALLE 151 # 18A-34 OF. 505. ED. SAN TELMO - BOGOTÁ
www.losrosales.com
PBX: 6019159007

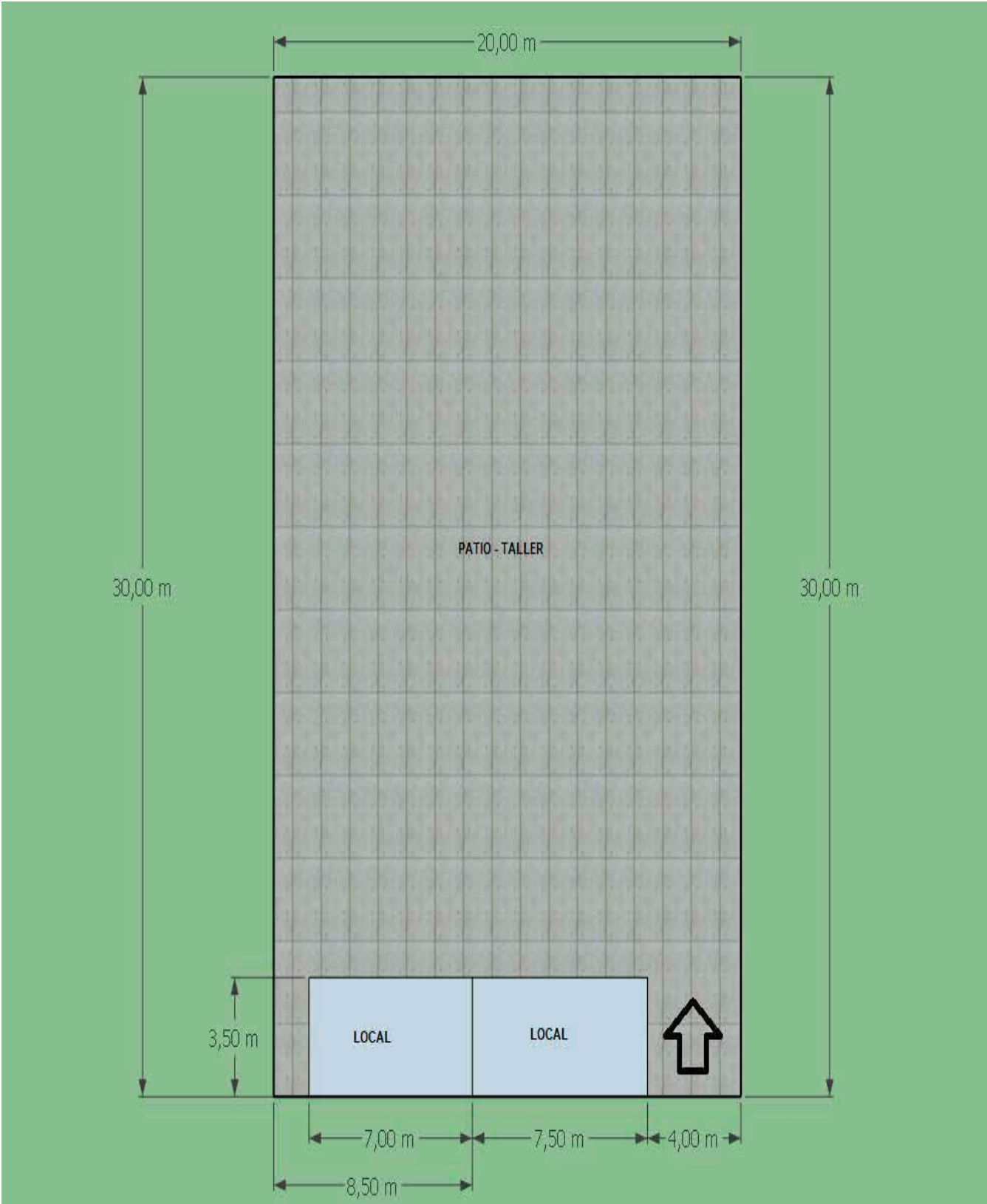
RESIDUAL



ESTRUCTURA DE COSTOS					
Área Útil del lote					600
Número de Parqueaderos Vendible					15
Área vendible					1.320
Área promedio por PISO					264
Área Construida					1.500
area parqueaderos					240
ANÁLISIS DEL PROYECTO					
VENTAS					
VALOR VENTA CADA M²				\$	3.159.000
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE				\$	4.169.880.000
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO				\$	23.000.000
VALOR VENTA PARQUEADEROS				\$	355.087.719
TOTAL VENTAS				\$	4.524.967.719
COSTOS					
DIRECTOS					
Costo POR M²	residencial multifamiliar estrato 3-3 gaceta			\$	1.750.000
Costo m2 Parqueadero Piso 1 fuera del area de ID				\$	600.000
COSTO DIRECTO				\$	2.768.810.526
INDIRECTOS					
GENERALES					
LICENCIA		0,50%	C.D	\$	13.844.053
SEGUROS		0,15%	C.D	\$	4.153.216
IMPUESTOS		0,10%	C.D	\$	2.768.811
SERVICIOS		0,09%	C.D	\$	2.491.929
HONORARIOS					
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	\$	1.107.524
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	\$	4.153.216
DISEÑO		0,50%	C.D	\$	13.844.053
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	\$	6.922.026
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	\$	4.153.216
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	\$	4.153.216
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	\$	8.306.432
HONOR. CONSTRUC. DELEGADA		10,00%	C.D	\$	276.881.053
GERENCIA DE OBRA		0,50%	VTAS	\$	22.624.839
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	\$	135.749.032
NOTARIALES		1,50%	VTAS	\$	67.874.516
FINANCIEROS		3,00%	VTAS	\$	135.749.032
TOTAL INDIRECTOS		25,45%	C.D	\$	704.776.161
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				\$	3.473.586.687
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION				\$	3.473.586.687
UTILIDAD Y LOTE				\$	1.051.381.032
UTILIDAD		12%		\$	542.996.126.32
LOTE				\$	508.384.906
VALOR METRO CUADRADO UTIL				\$	847.308,18
VALOR ADOPTADO					

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Local



Local



Local



Local



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



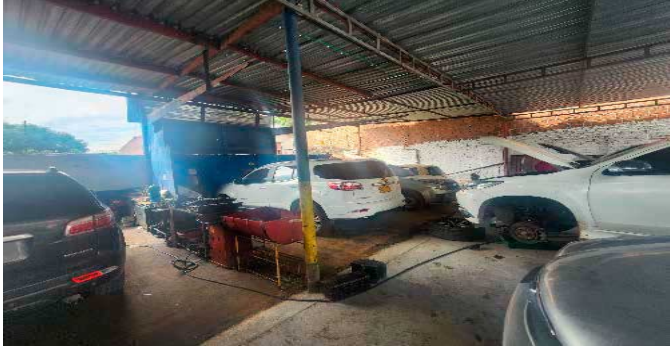
Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



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 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 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 PRG_2024_1349087



PIN de Validación: b26e0a9d



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26e0a9d

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b26e0a9d



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR

Dirección: CALLE 7 # 27-28

Teléfono: 3006637949

Correo Electrónico: Barrantesj11@Gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	11 Mar 2020

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

El(La) Señor(a) **JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO** no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con **CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV**.

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



PIN de Validación: b26e0a9d



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



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b26e0a9d

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 veintiuno (21) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: PRG_2024_1349027 M.I.: 190-18320



RECIBO OFICIAL DE PAGO No. 20240012830

ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		01-02-00-00-0145-0001-0-00-00-0000		VENCE:	29-02-2024
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0145-0001-000	DIRECCIÓN:		K 7 21 41	
MATRICULA INMOBILIARIA	-	DIRECCIÓN POSTAL:		K 7 21 41	
CÓD. POSTAL:					
INFORMACIÓN SOBRE CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
ÁREA TERRENO (M2)	565	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	269	AVALUO:	\$120.595.000
DESTINO	COMERCIAL	ESTRATO	NO DEFINIDO		

IDENTIFICACIÓN DEL RESPONSABLE PRINCIPAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	
LOPEZ BARROS MARIA CECILIA		TIPO	C
		NÚMERO	000026665900

Vigencias en este recibo:

ANO	CONCEPTO	BASE GRAY	TARIFA	CAPITAL	INTERES	DESCUENTO	TOTAL
2024-1	Predial	\$120.595.000	7/1000	\$844.000	\$0	\$202.560	\$641.440
2024-1	Subvención Ambiental	\$120.595.000	1,6/1000	\$193.000	\$0	\$0	\$193.000
2024-1	Subvención Bombar	\$844.000	5/100	\$42.000	\$0	\$10.080	\$31.920

Total Capital:	\$1.079.000	Total Interés:	\$0
Datos último Pago:	Fecha: 13/02/2023	No. Recibo: 20230513705	Total Pagado: 1.882.430
Vigencias con saldo: 2024		Banco: BANCO DE BOGOTA	
		Por un valor de:	\$1.079.000



(415)7709998015500(8020)020240012830(3900)00000000866360(96)20240229

Tasa Interés Mora Diaria	0.0822	Puntos de Pago: BANCO AV VILLAS, BANCO BBVA, BANCO DAVIVIENDA S.A., BANCO DE BOGOTA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCOLOMBIA. Este recibo sólo es válido con el timbre de los bancos recaudadores. Para pagos en efectivo o cheque de gerencia girados a BBVA fiduciaria municipio de Valledupar al 31452 NIT 860.048.608-5. *NOTA: Para pagos de Alumbrado Público únicamente se reciben en el BANCO DAVIVIENDA*.
Tasa Vigente Desde	01/02/2024 Hasta 29/02/2024	

CONTRIBUYENTE

JENNIFER DAYANA MUÑOZ VEGA - 13/02/2024-01:06:16 PM



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

Certificado generado con el Pin No: 230412143775113913

Nro Matrícula: 190-18320

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-28201

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:56:13 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: 12-05-1982 RADICACIÓN: 82-1134 CON: CERTIFICADO DE: 11-05-1982

CODIGO CATASTRAL: 01-0102-0145-0001-0000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO URBANO, CON UNA EXTENSION DE 600 METROS CUADRADOS, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, EN 30 METROS, CON LOTES #9-10 DE LA MANZANA 11, SUR; EN 30 METROS CON LOTE #7 DE LA MANZANA 11, ESTE, EN 20 METROS CON LOTE #2 DE LA MANZANA 11 Y OESTE, EN 20 METROS CARRERA 5 EN MEDIO CON LOTE #2 Y 3 DE LA MANZANA 16. SEGUN ESC.#3586 DEL 06-11-87 NOTARIA DE VALLEDUPAR, LA NOMENCLATURA ES: LOTE: CALLE 21 # 6-B-45. MAT. 174 TOMO 61 DE VALLEDUPAR.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- EL SE/OR JORGE DANGOND DAZA.- ADQUIRIO EL PREDIO DIURAMEYNA, HOY SAN JORGE, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SE/ORA CARMEN PUPO DE PUPO, SEGUN LA ESC.#195 DEL 19-05-63, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 14-06-63.-ESC.#291 09-07-62, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 27-07-62 Y LA ESC.# 83 DEL 09-03-62, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 12-03-62.-2.- LA SE/ORA CARMEN PUPO DE PUPO.- ADQUIRIO POR COMPRA AL DR.CIRO PUPO MARTINEZ, SEGUN LA ESC.#195 DE FECHA 09-08-51, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 16-08-51, ACLARADA POR MEDIO DE LA ESC.#1.177 DEL 06-05-63, REGISTRADA EL 17-05-63, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR.-3.- EL DR. CIRO PUPO MARTINEZ.- ADQUIRIO POR COMPRA AL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ, SEGUN LA ESC.#350 DEL 16-02-51, NOTARIA UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 23-02-51.-4.- EL SE/OR OSCAR PUPO MARTINEZ.-ADQUIRIO POR PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 10-03-49, DEL JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 25-04-49 Y POR COMPRA AL MUNICIPIO DE VPARE, SEGUN LA ESC.#168 07-09-44, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR, REGISTRADA EL 30-09-45.-EL MUNICIPIO5.-DE VALLEDUPAR-ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAOLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN STA.MARTA EL 06-03-1.718, REGISTRADA EL 31-07-1.934, NOT. UNICA DE VALLEDUPAR.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE DE TERRENO, URBANIZACION SAN JORGE.
- 2) CALLE 21 # 6B-45 URB. SSAN JORGE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-05-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 546 DEL 06-05-1975 NOT.UNICA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$20,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230412143775113913

Nro Matrícula: 190-18320

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-28201

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:56:13 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: DANGOND DAZA JORGE

CC# 122

A: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-1987 Radicación: 7441

Doc: ESCRITURA 3586 DEL 06-11-1987 NOT.UNICA DE VDUPAR

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA (ESTE Y OTRO)

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

DE: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900 X

A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO Y DESARROLLO COOPERATIVO DE COLOMBIA "FINANCIACOOOP"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-08-1992 Radicación: 4857

Doc: ESCRITURA 1900 DEL 19-08-1992 NOT.PRIMERA DE V/DUPAR

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA "BANCOOP"

A: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-01-1993 Radicación: 0219

Doc: ESCRITURA 26 DEL 13-01-1993 NOT.RIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA.ESTE Y OTROINDETERMINADO

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

DE: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900 X

A: BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA "BANCOOP"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-07-1994 Radicación: 5496

Doc: ESCRITURA 2002 DEL 06-07-1994 NOT.PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA. ESTE Y OTROINDETERMINADO

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

DE: BANCO COOPERATIVO DE COLOMBIA

A: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-07-1994 Radicación: 5779

Doc: ESCRITURA 2066 DEL 13-07-1994 NOT.PRIMERA+ DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230412143775113913

Nro Matrícula: 190-18320

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-28201

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:56:13 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA. ESTE Y OTROINDETERMINADO

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

DE: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900 X

A: BANCO DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-11-2001 Radicación: 2001-8435

Doc: ESCRITURA 2388 DEL 28-11-2001 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO (LA ESCRITURA SE ARCHIVA EN LA MAT. 18.307)

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

DE: LOPEZ BARROS MARIA CECILIA

CC# 26665900

A: CASTRO LOPEZ RICARDO ALFONSO

CC# 77031135 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-11-2001 Radicación: 2001-8435

Doc: ESCRITURA 2388 DEL 28-11-2001 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA CUANTIA "INDETERMINADA"

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

DE: CASTRO LOPEZ RICARDO ALFONSO

CC# 77031135 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-07-2010 Radicación: 2010-190-6-6479

Doc: OFICIO 1170 DEL 25-05-2010 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - EL OFICIO SE ARCHIVA EN LA MAT. 11685

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

DE: INVERSIONES RW LTDA.

A: CASTRO LOPEZ RICARDO ALFONSO

CC# 77031135 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-02-2020 Radicación: 2020-190-6-2071

Doc: OFICIO 025 DEL 15-01-2020 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

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: INVERSIONES RW LTDA

A: CASTRO LOPEZ RICARDO ALFONSO

CC# 77031135

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

NIT. 12.530.967-4

Calle 16ª No. 9-11 Teléfono 5 74 95 67

RECIBO DE PAGO DE RETENCION EN LA FUENTE:

VALLEDUPAR, 28 DE NOVIEMBRE DE 2.001 .

RECIBIMOS DE : MARIA CECILIA LOPEZ BARROS

CON CEDULA DE CIUDADANIA No. 26.665.900

LA CANTIDAD DE : OCHOCIENTOS MIL PESOS (800.000.00)

**POR CONCEPTO DE RETENCION EN LA FUENTE SOBRE
COMPRAVENTA**

**QUE TRATA LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2.388
DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2.001**

EL NOTARIO PRIMERO,



DR. JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ



AA 954562

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS MIL=====

TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO (2.388)=====

DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE NOVIEMBRE=====

DE DOS MIL UNO (2.001). =====

CLASE DE ACTO : COMPRAVENTA E==

HIPOTECA. =====

OTORGADA POR: MARIA CECILIA LOPEZ BARROS. =====

A FAVOR DE: RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ Y ESTE HIPOTECA A

BANCOLOMBIA S.A. =====

VALOR DE LA VENTA: \$80.000.000.00. =====

HIPOTECA SIN LIMITE EN LA CUANTIA. =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA Nros: 190-18307 y 190-18320. =====

CÓDIGO CATASTRAL: 01-010201450001000. =====

En la Ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de

Colombia, ante mí, **JUAN FEDERICO ACOSTA RODRIGUEZ**, NotarioPrimero del Circulo de Valledupar, Compareció el señor **MARIA CECILIA****LOPEZ BARROS**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con

la cédula de ciudadanía número 26.665.900 expedida en Santa Marta, de

nacionalidad colombiana, de estado civil soltera y dijo: **PRIMERO.-** Que

actuando en el presente acto en su propio nombre, mediante el presente

instrumento público transfiere a título de venta pura y simple en favor de

RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ, identificado con la cédula de

ciudadanía número 77.031.135 expedida en Valledupar, el derecho de dominio

y la posesión que el vendedor tiene sobre los siguientes bienes inmuebles de su

propiedad: 1) Lote de terreno urbano con una extensión superficial de

SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 M2) distinguido con el No. 9 de la

manzana 11, de la Urbanización San Jorge de la ciudad de Valledupar (Cesar),

junto con las mejoras e instalaciones sobre él levantadas, comprendido dentro

de los linderos generales: NORTE, terrenos de la señora CARMEN PUPO DE

PUPO; SUR, terrenos del señor LUIS SIERRA; ESTE, camino de herradura a la

Paz y OESTE, carretera nacional. Matrícula Inmobiliaria No. 190-18307. 2) Lote

de terreno urbano, con una extensión superficial de **SEISCIENTOS METROS****CUADRADOS (600.00 M2)**, ubicado en la ciudad de Valledupar, urbanización

San Jorge, cuya nomenclatura es Calle 21 No. 6B-45, junto con las mejoras e instalaciones sobre él levantadas, comprendido entre los siguientes linderos y medidas: NORTE, en 30.00 metros. Con lotes 9 y 10 de la manzana 11; SUR, en 30.00 metros con lote No. 7 de la manzana 11, ESTE, en 20.00 metros con lote No. 2 de la manzana 11 y OESTE, en 20.00 metros carrera 5ª en medio, con lotes 2 y 3 de la manzana 16. Matrícula Inmobiliaria No. 190-18320. Los predios antes citados se encuentran inscritos en el catastro vigente del Municipio de Valledupar unificados bajo el número 01-010201450001000.

SEGUNDO.- Que la vendedora adquirió los inmuebles objeto de venta así: 1) El lote No. 9 de la manzana 11 con matrícula 190-18307 por donación hecha por HOSPICIO LOPEZ VAQUERO según escritura No. 605 de Mayo 15 de 1975 de la Notaría de Valledupar registrada el 16 de Mayo del mismo año en el folio 190-18307; 2) El lote de la Calle 21 No. 6B-45 con matrícula 190-18320, por compra a JORGE DANGOND DAZA mediante escritura No. 546 de Mayo 06 de 1975 de la Notaría Única de Valledupar, registrada el 16 de Mayo del mismo año en el folio 190-18320 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

TERCERO.- Que el precio total de esta venta es la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$80.000.000.00)**, que el comprador paga a la vendedora de la siguiente manera: **a)** La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$30.000.000.00) que se encuentra cancelada y que la vendedora declara recibida como parte del predio; **b)** El saldo en cuantía de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$50.000.000.00) será pagado con el producto del préstamo que BANCOLOMBIA S.A. ha aprobado a favor del comprador y que este autoriza para ser entregado directamente a la vendedora a título de pago del saldo del precio.

CUARTO.- La vendedora compareciente autoriza expresa e irrevocablemente a su vez a BANCOLOMBIA S.A., para que del producto del préstamo que se otorgue al comprador en cuantía de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$50.000.000.00), se aplique por el Banco la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M.L. (\$33.000.000.00) para el pago de obligaciones a su nombre por cartera ordinaria, sobregiro y tarjeta de crédito.

PARÁGRAFO: El desembolso y contabilización del préstamo y la cancelación de las obligaciones de la vendedora serán hechos por el una vez quede registrada esta escritura y se hallan presentados los certificados de tradición, queden constancia de su registro con los contratos que contiene.

QUINTO: Que los inmuebles objeto de



esta venta se encuentran libres de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, censos, arrendamiento por escritura pública o documento privado, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias de dominio, anticresis y cualquier otra

limitación al dominio y a la posesión. En cuanto a hipotecas se encuentra vigente la constituida por la vendedora a favor de BANCOLOMBIA S.A. mediante la escritura No. 2066 de Julio 13 de 1994 de la Notaría Primera de Valledupar, la cual será cancelada una vez quede registrada la presente escritura. **SEXTO:** Que, no obstante las medidas y linderos que vienen antes descritos, los inmuebles objeto de esta venta se venden como cuerpos ciertos y que esta venta comprende además todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres, servidumbres que legal y naturalmente le correspondan y las instalaciones propias para su destinación. **SÉPTIMO:** Que la vendedora declara que los inmuebles que se venden son de su exclusiva propiedad y que se obliga en todo caso al saneamiento por evicción de los bienes vendido y a responder por los vicios ocultos en los casos de ley, así como a responder por cualquier acción que resultare contra los bienes que enajena. - **OCTAVO:** Que los inmuebles que vende se encuentran a Paz y Salvo por concepto de impuestos, valorización, predial y otros hasta el momento de su entrega. **NOVENO:** Que en la fecha hace entrega real y material de los inmuebles vendidos al comprador completamente desocupado y aptos para su destinación y uso. **DÉCIMO:** Los gastos notariales y de registro que ocasione el otorgamiento de la presente escritura de compraventa serán cancelados por la vendedora y los gastos otorgamiento y registro que ocasione la escritura de hipoteca que se otorga en este mismo instrumento, serán cancelados por el comprador. Presente en este acto **RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.031.135 expedida en Valledupar, de estado civil casado, con sociedad conyugal de bienes vigente, dijo: **PRIMERO.-** Que actuando en el presente acto en su propio nombre, aprueban y acepta la venta que viene hecha en su favor por medio de la presente escritura con la cual manifiesta su plena conformidad en

todos sus términos por estar de acuerdo con lo convenido. **SEGUNDO.-** Que autoriza expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A. para que el producto del crédito que le ha sido otorgado en cuantía de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$50.000.000.00) sea aplicado para el pago a la vendedora del saldo del precio de los bienes adquiridos. **TERCERO.-** Que toma posesión en su propio nombre de los bienes objeto de compra y los declara recibidos a satisfacción. **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN**

LÍMITE EN LA CUANTÍA. Presente nuevamente RICARDO ALFONSO CASTRO LOPEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 77.031.135 expedida en Valledupar, de condiciones civiles antes expresadas, dijo: **PRIMERO:** Que constituye a favor de BANCOLOMBIA S.A., sociedad anónima, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE EN SU CUANTÍA, sobre los siguientes inmuebles: **1) Lote**

de terreno urbano con una extensión superficial de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 M2) distinguido con el No. 9 de la manzana 11, de la Urbanización San Jorge de la ciudad de Valledupar (Cesar), junto con las mejoras e instalaciones sobre él levantadas, comprendido dentro de los linderos generales: NORTE, terrenos de la señora CARMEN PUPO DE PUPO; SUR, terrenos del señor LUIS SIERRA; ESTE, camino de herradura a la Paz y OESTE, carretera nacional. Matrícula Inmobiliaria No. 190-18307. **2) Lote de terreno urbano, con una extensión superficial de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 M2),** ubicado en la ciudad de Valledupar, urbanización San Jorge, cuya nomenclatura es Calle 21 No. 6B-45, junto con las mejoras e instalaciones sobre él levantadas, comprendido entre los siguientes linderos y medidas: **NORTE, en 30.00 metros. Con lotes 9 y 10 de la manzana 11; SUR, en 30.00 metros con lote No. 7 de la manzana 11, ESTE, en 20.00 metros con lote No. 2 de la manzana 11 y OESTE, en 20.00 metros carrera 5ª en medio, con lotes 2 y 3 de la manzana 16.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los referidos inmuebles se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria No. 190-18307 y 190-18320 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención de la cabida y linderos de los inmuebles, se hipotecan como cuerpos ciertos. **SEGUNDO: TITULO DE ADQUISICION.-** Que adquirió los referidos inmuebles por compra pura y

1 - 1. Otorgar un voto de 2 votos



simple hecha a MARIA CECILIA LOPEZ BARROS
mediante esta misma escritura, venta que se
registrará simultáneamente con la presente
hipoteca en los folios de matrícula números **190-
18307 y 190-18320** de la Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Valledupar. **TERCERO:**

GARANTIA DE LIBERTAD.- Que dichos inmuebles, no ha sido enajenado en
ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra libre de censo, hipoteca
anterior, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso,
habitación, fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a
vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de
limitaciones y condiciones resolutorias, según se desprende de los certificados
expedidos por el Señor Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de
Valledupar, con fecha Noviembre 15 de 2001, que serán ampliados hasta la
fecha en que se haga el registro de la presente escritura, para ser entregados al
Banco. En cuanto a hipotecas se encuentra vigente la constituida por la anterior
propietaria a favor de BANCOLOMBIA S.A. mediante la escritura No. 2066 de
1994 de la Notaría Primera de Valledupar la cual serán cancelada una vez esté
registrada la presente escritura. **CUARTO: ALCANCE DE LA HIPOTECA:** Que
en la hipoteca que constituyen por el presente instrumento, se comprenden
todas las mejoras de los bienes hipotecados, sean presentes o futuras; lo mismo
que las pensiones e indemnizaciones de que trata el Artículo 2446 del Código
Civil y los muebles y demás accesorios reputados inmuebles conforme con la ley.

QUINTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Que la presente hipoteca
respaldará todas las sumas de dinero que el hipotecante deba actualmente y las
que llegare a deber en su propio nombre o con otra u otras personas a
BANCOLOMBIA S.A., por documentos de crédito, garantías bancarias,
descubiertos en cuenta corriente u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin
garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige el
Banco, de acuerdo con los extractos de cuenta que presente, o conforme con los
documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos, y que, en
cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconocen como obligación líquida y
exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que el Banco