



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065607950

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE DAVID GARCIA GUILLEN	FECHA VISITA	19/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1065607950	FECHA INFORME	22/07/2024
DIRECCIÓN	DG 23 # 61 - 38 MZ 5 URB BOLIVAR CO PRQUE DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 1 PH APTO 202 INT 22	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	LEANDRO DIAZ	REMODELADO	
CIUDAD	Valledupar	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cesar	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO		
IDENTIFICACIÓN	1065617365		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA			
NUM. ESCRITURA	2976 Escritura	NOTARIA	PRIMERA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			08/08/2016
CIUDAD ESCRITURA	Valledupar		DEPTO	Cesar
CEDULA CATASTRAL	20001010300003460901922020002			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ MZ 5 ETAPA 1			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	75000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.002084%			1637.55

M. INMOB.	N°
190-160261	MZ 5 ETAPA 1 APTO 202 INTERIOR 22

OBSERVACIONES GENERALES

Apto ubicado en segundo nivel del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLÍVAR LEANDRO DÍAZ MZ 5 ETAPA 1

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	Si	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,610,771

VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,610,771

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 9 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS



JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
Perito Actuante
C.C: 1065617365
RAA: AVAL-1065617365



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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	480
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2871 DEL 27-08-2015 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N.º 011 DE 05 JUNIO 2015

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	48.90	AREA	M2	49
AREA PRIVADA	M2	45.80	AVALUO	PESOS	\$ 23.285.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.60	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49	AREA PRIVADA VALORADA	M2	45.80
AREA LIBRE MEDIDA	M2	3.60	AREA LIBRE PRIVADA	M2	3.60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 23 # 61 - 38 MZ 5 URB BOLIVAR CO PRQUE DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ ETAPA 1 PH APTO 202 INT 22 | LEANDRO DIAZ | Valledupar | Cesar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2871, fecha: 27/08/2015, Notaría: PRIMERA y ciudad: VALLEDUPAR.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Areas verdes	Bueno	300-400	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	

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)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	4
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2015

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	MZ 5 ETAPA 1 APTO 202 INTERIOR 22	45.80	M2	\$2,004,602.00	98.08%	\$91,810,771.60
Area Privada Libre	BALCON	3.6	M2	\$500,000.00	1.92%	\$1,800,000.00
TOTALES					100%	\$93,610,771
Valor en letras	Noventa y tres millones seiscientos diez mil setecientos setenta y uno Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$93,610,771**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: 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 9 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: No se registra garajes en títulos, el conjunto maneja los garajes en modalidad de Bahía Comunal, de acuerdo a lo informado en visita.

Entorno: Sector consolidado de la ciudad de Valledupar, predominan edificios en altura, vías de acceso pavimentadas, disponibilidad de servicios públicos.

Propiedad horizontal: Escritura: 2871, Fecha escritura: 27/08/2015, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: VALLEDUPAR, Administración: 75000, Total unidades: 480, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Piscina: Si

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.

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 valuaria 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	LEANDRO DIAZ 1	2	\$92,000,000	0.98	\$90,160,000	0	\$	0	\$	\$1,968,558.95	
2	LEANDRO DIAZ 1	4	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	0	\$	0	\$	\$1,925,764.19	
3	AMANECERES DEL VALLE	3	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000	0	\$0		\$0	\$1,977,192.98	
4	ENTRESIERRAS	5	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	0	\$		\$	\$1,952,176.35	
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	49	45.80	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,066,986.90
2	9	49	45.80	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,022,052.40
3	0	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,977,192.98
4	7	58	53.53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,952,176.35
9 años										
									PROMEDIO	\$2,004,602.16
									DESV. STANDAR	\$50,649.43
									COEF. VARIACION	2.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,055,251.59	TOTAL	\$94,130,522.87
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,953,952.72	TOTAL	\$89,491,034.76
VALOR TOTAL		\$91,810,771.60		

Observaciones:

El predio cuenta con condiciones de habitabilidad.

Enlaces:

1. <https://colombiaet.gov.co/pat/buscador.html?u=04>2. https://es-la.facebook.com/marketplace/item/2720662338087233/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post3. <https://www.metroupload.com/inmueble/venta-apartamento-valuation-los-caciques-villa-olimpiica-2-habitaciones-2-banos/11295-M3782398>4. <https://www.metroupload.com/inmueble/venta-apartamento-valuation-los-caciques-villa-olimpiica-2-habitaciones-2-banos/11295-M3782398>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 23 # 61 - 38 MZ 5 URB BOLIVAR CO PRQUE DE BOLIVAR
LEANDRO DIAZ ETAPA 1 PH APTO 202 INT 22 | LEANDRO
DIAZ | Valledupar | Cesar

COORDENADAS (DD)

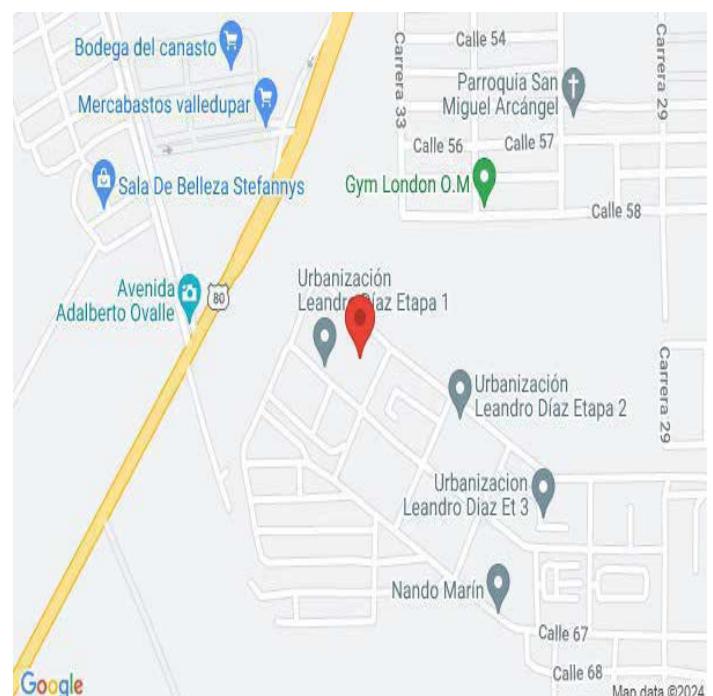
Latitud: 10.437017565907365

Longitud: -73.26493288225726

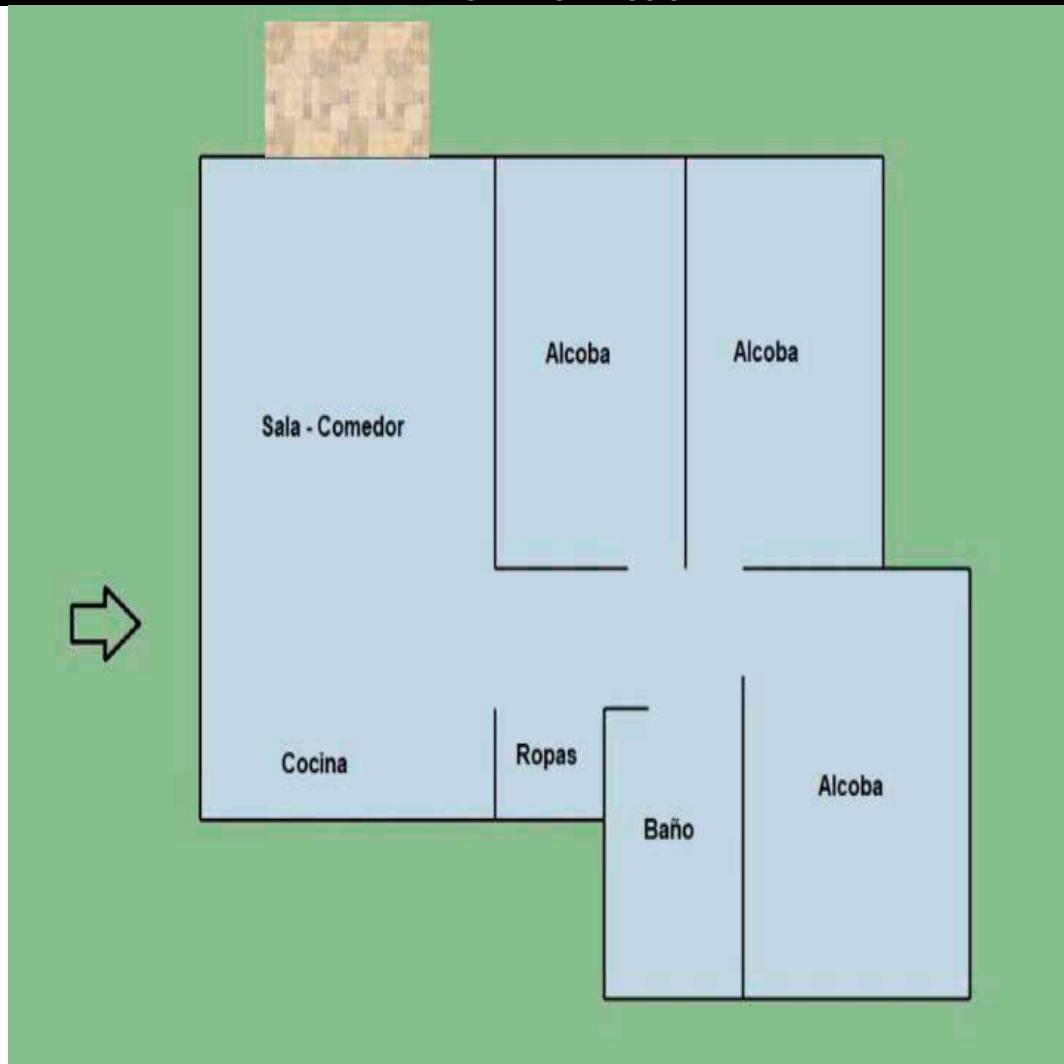
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 26' 13.2648''

Longitud: 73° 15' 53.7582''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** 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 valuador 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 valuador 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 él 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-1065607950



PIN de Validación: aa350a7f



<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 evaluador 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: aa350a7f



<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 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa350a7f



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



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 VALUADORES 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: aa350a7f



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



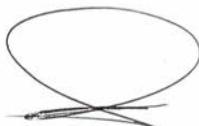
Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

aa350a7f

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 dieciseis (16) días del mes de Julio 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: LRCAS/10629750 M.I.: 190-160261



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240718324397540712

Nro Matrícula: 190-160261

Página 1 TURNO: 2024-190-1-51858

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:03:41 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: 03-09-2015 RADICACION: 2015-190-6-9789 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2015

CODIGO CATASTRAL: 20001010300003460901922020002 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AWK0011DAJF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ MZ 5 ETAPA 1 APTO 202 INTERIOR 22 con area de AREA TOTAL CONSTRUIDA 48.90 M2 AREA TOTAL PRIVADA CONSTRUIDA 45.80 M2 COEFICIENTE 0.002084% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2871, 2015/08/27, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ. CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, SEGÚN ESCRITURA 2871 DEL 27/8/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 1/9/2015 EN LA MATRÍCULA 190-158465 --

2.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ. LOTE, SEGÚN ESCRITURA 1527 DEL 11/5/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 20/5/2015 EN LA MATRÍCULA 190-158465 --

3.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ. LOTE, SEGÚN ESCRITURA 1527 DEL 11/5/2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 20/5/2015 EN LA MATRÍCULA 190-155076 --

4.- FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., PARA EL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR - LEANDRO DIAZ HIZO TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL A KATRIZZA MORELLI AROCA, JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS Y MARIA INES MORELLI SOCARRAS, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-155076 --

5.- KATRIZZA MORELLI AROCA, JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS Y FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS ENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-155076 --

6.- CARMELO JOSE MORELLI CRUZ, JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, ARMANDO DE JESUS MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS Y ENA SUSANA SOCARRAS HERNANDEZ ENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LAS MATRÍCULAS 190-155069 Y 190-155070 --

7.- JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, KATRIZZA MORELLI AROCA, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS Y MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS DESENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LAS MATRÍCULAS 190-155069 Y 190-155070 --

8.-LOS SEÑORES JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, KATRIZZA MORELLI AROCA, JESUALDO MORELLI SOCARRAS, MARIA INES MORELLI SOCARRAS, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, FRANCISCO JAVIER MORELLI SOCARRAS, LUZ MILA MORELLI SOCARRAS, SARA ISABEL MORELLI SOCARRAS Y MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS DESENGLOBARON, SEGÚN ESCRITURA 6894 DEL 6/10/2014 DE LA NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 12/12/2014 EN LA MATRÍCULA 190-123933 --

9.- KATRIZZA MORELLI AROCA, JAIRO JOSE MORELLI CRUZ, Yael DEL ROSARIO MORELLI SOCARRAS, MARTIN ALBERTO MORELLI SOCARRAS,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240718324397540712

Nro Matrícula: 190-160261

Página 3 TURNO: 2024-190-1-51858

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:03:41 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ.

NIT# 8300537006 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-190-6-10527

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR **VALOR ACTO: \$46,528,853**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA DE VIVIENDA CON EL APORE DE UN SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO PARA AHORRADORES. VIPA AUTORIZADO POR COMPENSAR-FONVISOCIAL

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUES DE BOLIVAR LEANDRO DIAZ.

NIT# 8300537006

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-190-6-10527

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" PROHIBICIÓN PARA VENDER DURANTE 10 AÑOS.

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

DE: COMPENSAR

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL.NIT# 8001247407

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-190-6-10527

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: COMPENSAR

DE: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR. FONVISOCIAL.NIT# 8001247407

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-190-6-10527

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR **VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240718324397540712

Nro Matrícula: 190-160261

Página 4 TURNO: 2024-190-1-51858

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:03:41 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

DE: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

A: HIJOS QUE LLEGARE A TENER

A: ROBLES NUÑEZ ROGER NADIN C.C. 72311547

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-190-6-10527

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ROBLES NUÑEZ ROGER NADIN C.C. 72311547

X

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-10-2016 Radicación: 2016-190-6-10527

Doc: ESCRITURA 2976 DEL 08-08-2016 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN NINGUNA LIMITACIÓN.

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

DE: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-07-2024 Radicación: 2024-190-6-7044

Doc: ESCRITURA 3416 DEL 07-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA Y DERECHO DE PREFERENCIA.

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

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-07-2024 Radicación: 2024-190-6-7044

Doc: ESCRITURA 3416 DEL 07-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7,8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

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

A: ROBLES NUÑEZ ROGER

CC# 72311547

A: SERPA GUTIERREZ ANA CAROLINA

CC# 49722188 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240718324397540712

Nro Matrícula: 190-160261

Pagina 5 TURNO: 2024-190-1-51858

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 09:03:41 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2015-190-3-856 Fecha: 27-11-2015

POR ERROR SE DEJO DE AGREGAR LA DIRECCION EN CADA UNA DE LAS UNIDADES. ART. 59 LEY 1579/2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 21-09-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE VALLEDUPAR, RES. 2466 DEL 2015 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: 2017-190-3-239 Fecha: 16-03-2017

SE AGREGA EL SEGUNDO NOMBRE DE UNA DE LAS PARTES. VALE ART.59 DE LA LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-190-3-963 Fecha: 07-12-2016

SE CORRIGE DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL CUERPO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. VALE ART. 59 DE LA LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-190-1-51858 FECHA: 18-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

13

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

REGISTRADOR PRINCIPAL