


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065587276
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARIO DONISETH MARTINEZ AGUAS
NIT / C.C CLIENTE	1065587276
DIRECCIÓN	MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO.
	APARTAMENTO 201, CALLE 25 13-03
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	12 DE OCTUBRE
CIUDAD	Valledupar
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO
IDENTIFICACIÓN	1065617365

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/01/2023
FECHA INFORME	26/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BARRIGA ALVAREZ MAGRETH CECILIA				
NUM.	3271 Escritura De Propiedad	NOTARIA	3	FECHA	05/11/2022
ESCRITURA					
CIUDAD	Valledupar	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA	S/I				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL COMPLEJO/EDIFICIO	MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	N/A	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	24.35				

M. INMOB.	N°
APTO 201	190-200137

OBSERVACIONES GENERALES

MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO. APARTAMENTO 201. CALLE 25 13-03. EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

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.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 93,901,462.46
VALOR ASEGURABLE \$ COP 93,901,462.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	47.40	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	44.98	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.98	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.98

OBSERVACIONES DE ÁREAS

MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO. APARTAMENTO 201, CALLE 25 13-03 | 12 DE OCTUBRE | Valledupar | Cesar está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2817, fecha: 26/08/2022, Notaría: PRIMERA y ciudad: VALLEDUPAR.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO. APARTAMENTO 201, CALLE 25 13-03

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 201	44.98	M2	\$2,087,627.00	100.00%	\$93,901,462.46
TOTALES					100%	\$93,901,462.46
Valor en letras			Noventa y tres millones novecientos un mil cuatrocientos sesenta y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$93,901,462.46

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO. APARTAMENTO 201. CALLE 25 13-03. EL APARTAMENTO NO TIENE GARAJE. CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

EL APARTAMENTO NO CUENTA CON GARAJE.

Sector estrato (2-3) de la ciudad de Valledupar, disponibilidad de servicios públicos; cercano a colegios, parques y comercio en general; vías de acceso pavimentadas.

Escritura: 2817, Fecha escritura: 26/08/2022, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: VALLEDUPAR, Administración: N/A, Total unidades: 3, Condiciones: Solo construcción, Ascensores: No

La estructura se encuentra en aparente buen estado.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El predio cuenta con acabados de buena calidad, estos en aparente buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PH MAYAPO - HIRACAL	2	\$168,000,000	0.97	\$162,960,000	1	\$0	0	\$0	\$2,011,851.85	3106354863
2	PH EL CERRITO	2	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000	1	\$0	0	\$0	\$2,238,350.45	6055742450
3	PH LOS MAYALES	2	\$145,000,000	0.97	\$140,650,000	0	\$0	0	\$0	\$2,163,846.15	3205686944
4	VALLEDUPAR	1	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$2,121,875.00	316 5222196
5	VALLEDUPAR	2	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$0	0	\$0	\$2,222,916.67	316 5222196
Del inmueble		APT O 201		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	81	81	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$1,911,259.26
2	15	67.17	67.17	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,126,432.93
3	10	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	0.95	\$2,055,653.84
4	1	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,121,875.00
5	10	50	48	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,222,916.67
1 años										
									PROMEDIO	\$2,087,627.54
									DESV. STANDAR	\$115,228.02
									COEF. VARIACION	5.52%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,202,855.56	TOTAL	\$99,084,442.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,972,399.52	TOTAL	\$88,718,530.57
VALOR TOTAL	\$93,901,462.46			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-amparo-valledupar/3595622> 2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-cerrito-valledupar/7131570> 3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-americanas-valledupar/6818236> 4-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-valledupar-los-caciques-2-habitaciones-1-banos/11295-M3783504> 5-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-valledupar-los-caciques-villa-olimpica-2-habitaciones-1-banos/11295-M3782435>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO. APARTAMENTO 201,
CALLE 25 13-03 | 12 DE OCTUBRE | Valledupar | Cesar

COORDENADAS (DD)

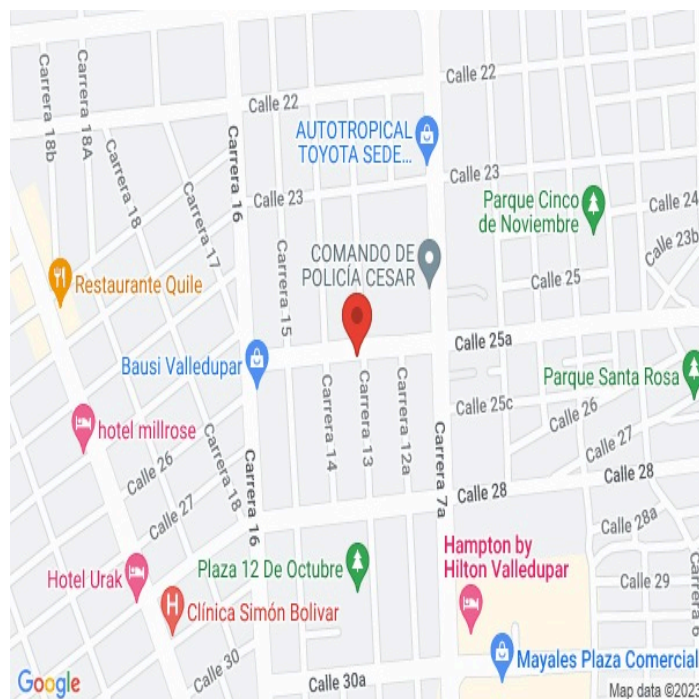
Latitud: 10.459785611563506

Longitud: -73.24465870857239

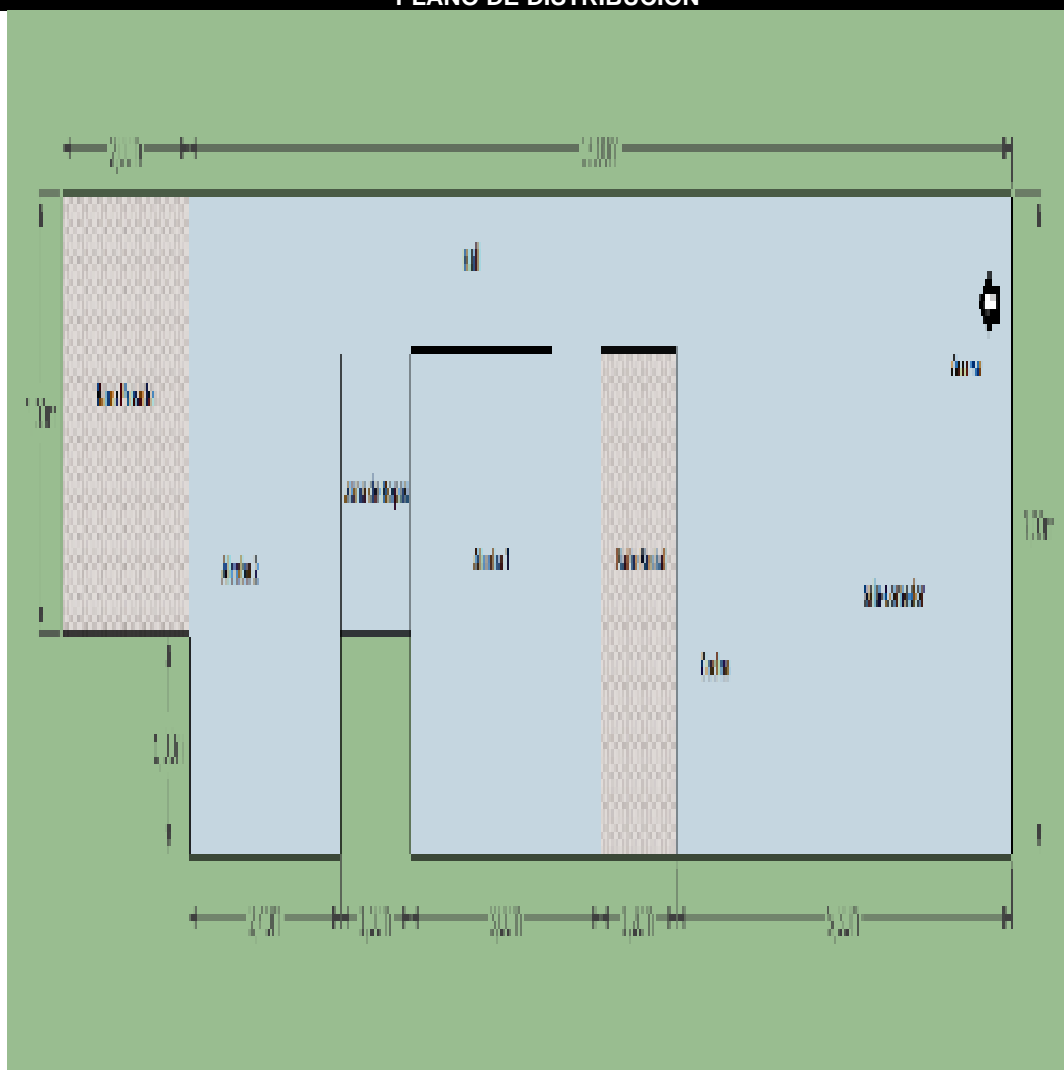
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 10° 27' 35.229''

Longitud:73° 14' 40.7718''

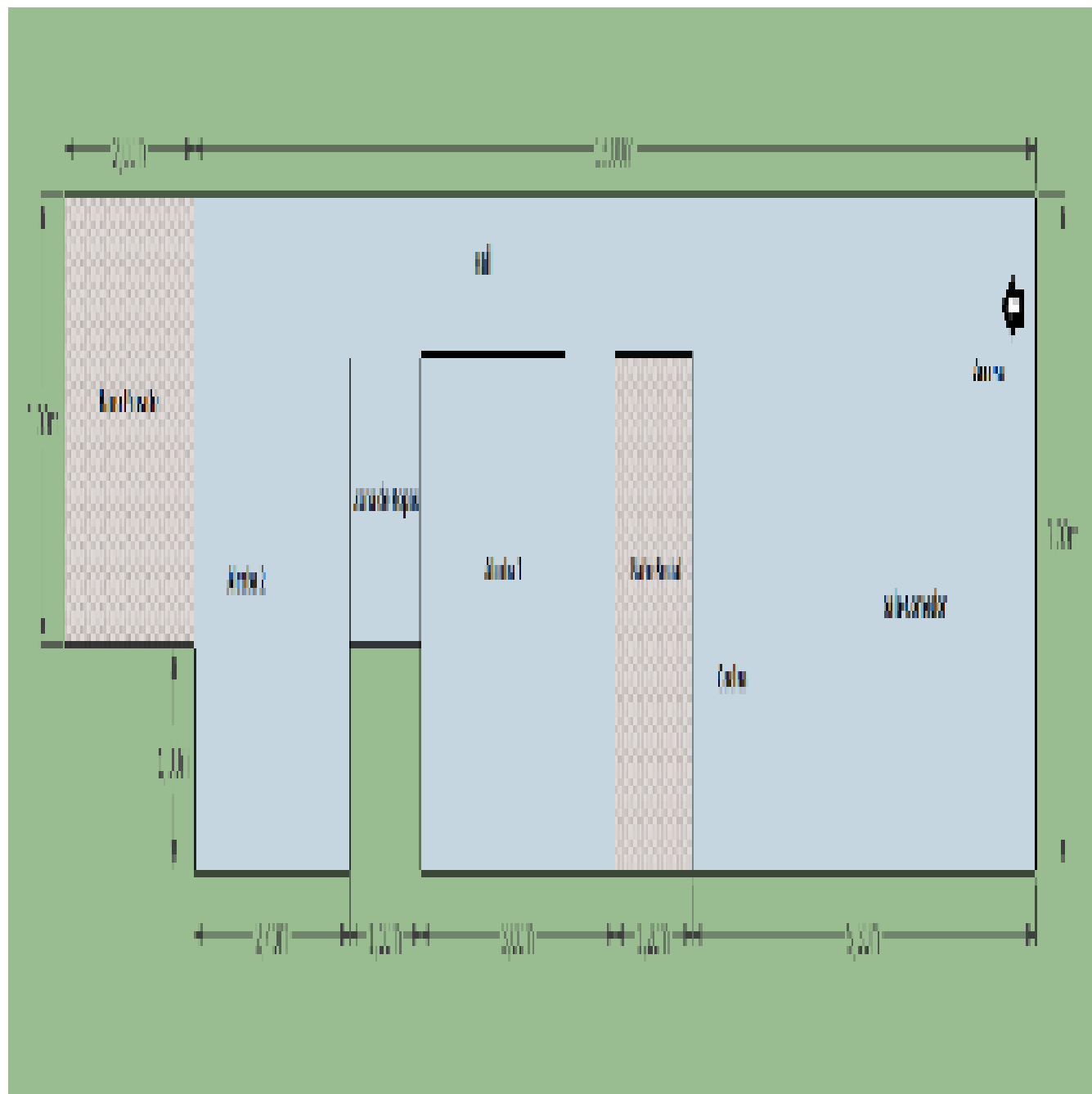


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



.OTROS ANEXOS.

PLANO



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



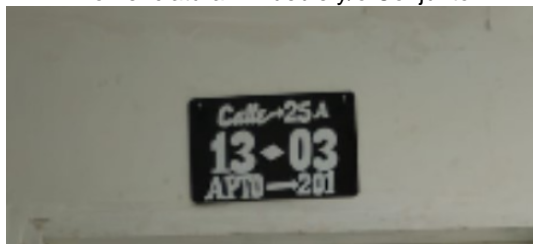
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



ACCESO APTO



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe.

--- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1065587276



PIN de Validación: acf00a8c



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: acf00a8c



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 de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: acf00a8c



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	10 Mar 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No. 1065617365.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN BARRANTES OSORIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación 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 Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: acf00a8c



PIN DE VALIDACIÓN

acf00a8c

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 tres (03) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230113374670348626

Nro Matrícula: 190-200137

Pagina 1 TURNO: 2023-190-1-1725

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 10:08:21 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: 02-09-2022 RADICACIÓN: 2022-190-6-11039 CON: ESCRITURA DE: 26-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MULTIFAMILIAR VILLA SANTIAGO. APARTAMENTO 201. CON coeficiente de propiedad 24.35% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2817, 2022/08/26, NOTARIA PRIMERA VALLEDUPAR. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 47 CENTIMETROS CUADRADOS: 40

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 44 CENTIMETROS CUADRADOS: 98 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : 24.35%%

COMPLEMENTACION:

- 1.- CARLOS DE JESUS HERAZO ZABALETA CONSTITUYO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DESTINADO UNICA Y EXCLUSIVAMENTE AL USO DE AREAS COMUNES, A TRAVES DE LA ESCRITURA 2817 DEL 26/8/2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 31/8/2022 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 2.- CARLOS DE JESUS HERAZO ZABALETA ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A LEYDI LORENA MORALES SANTIAGO, A TRAVES DE LA ESCRITURA 90 DEL 18/1/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 24/1/2022 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 3.- LEYDI LORENA MORALES SANTIAGO ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A DONAIRE CASTILLO FLOREZ, A TRAVES DE LA ESCRITURA 1073 DEL 15/4/2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 10/5/2021 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 4.- DONAIRE CASTILLO FLOREZ ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A LUIS ALFONSO LEAL VASQUEZ, A TRAVES DE LA ESCRITURA 83 DEL 21/1/2021 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 26/1/2021 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 5.- LUIS ALFONSO LEAL VASQUEZ Y MARIA ALEXANDRA LEAL VASQUEZ HICIERON ACLARACION DE LA ESCRITURA PUBLICA N°1743 DEL 17/11/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR LOS LINDEROS CORRECTOS DEL PREDIO, A TRAVES DE LA ESCRITURA 2013 DEL 17/12/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 22/12/2020 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 6.- LUIS ALFONSO LEAL VASQUEZ ADQUIRIO POR COMPRA REALIZADA A MARIA ALEXANDRA LEAL VASQUEZ, A TRAVES DE LA ESCRITURA 1743 DEL 17/11/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 26/11/2020 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 7.- MARIA ALEXANDRA LEAL VASQUEZ DIVIDIO A TRAVES DE LA ESCRITURA 1743 DEL 17/11/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 26/11/2020 EN LA MATRÍCULA 190-191176 .--
- 8.- MARIA ALEXANDRA LEAL VASQUEZ DIVIDIO, SEGÚN ESCRITURA 1743 DEL 17/11/2020 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 26/11/2020 EN LA MATRÍCULA 190-30169.--
- 9.- MARIA ALEXANDRA LEAL VASQUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A ELVIA NIDIA VASQUEZ DE LEAL, SEGÚN ESCRITURA 1555 DEL 24/7/2003 DE LA NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 25/7/2003 EN LA MATRÍCULA 190-30169 .--
- 10.- ELVIA NIDIA VASQUEZ DE LEAL ADQUIRIO POR COMPRA A HERMES MALDONADO UREÑA, SEGÚN ESCRITURA #235 DEL 5/3/1974 DE LA NOT.UNICA DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 9/11/1976 EN LA MATRÍCULA 190-30169 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230113374670348626

Nro Matrícula: 190-200137

Pagina 2 TURNO: 2023-190-1-1725

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 10:08:21 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

190 - 191176

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-08-2022 Radicación: 2022-190-6-11039

Doc: ESCRITURA 2817 DEL 26-08-2022 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: HERAZO ZABALETA CARLOS DE JESUS

CC# 77026952 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-08-2022 Radicación: 2022-190-6-11039

Doc: ESCRITURA 2817 DEL 26-08-2022 NOTARIA PRIMERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO ESTE Y OTROS.

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

A: HERAZO ZABALETA CARLOS DE JESUS

CC# 77026952 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-11-2022 Radicación: 2022-190-6-14628

Doc: ESCRITURA 3271 DEL 05-11-2022 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$150,000,000

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

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

DE: HERAZO ZABALETA CARLOS DE JESUS

CC# 77026952

A: BARRIGA ALVAREZ MAGRETH CECILIA

CC# 1065595808 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-11-2022 Radicación: 2022-190-6-14628

Doc: ESCRITURA 3271 DEL 05-11-2022 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BARRIGA ALVAREZ MAGRETH CECILIA

CC# 1065595808 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A - BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 230113374670348626

Nro Matrícula: 190-200137

Pagina 3 TURNO: 2023-190-1-1725

Impreso el 13 de Enero de 2023 a las 10:08:21 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-190-1-1725

FECHA: 13-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ

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