EMIGDIO ENRIQUE ALMENAREZ VILLARREAL

ARQUITECTO.....AVALUADOR

DISEÑOS – CONSTRUCCIONES – URBANISMOS – REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL – CONSULTORIAS – INERVENTORIAS – ASESORIAS
UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL CARIBE B/QUILLA - T.P. No. 08700 – 49370 DE ATLANTICO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR "R.A.A." MAT. No. AVAL – 77024459 DE LA ANAV DE BOGOTA
EXPERTO EN AVALUOS: "URBANOS – RURALES – ESPECIALES – OBRAS DE INFRAESTRUCTURA – MAQUINARIA FIJA, EQUIPO Y MAQUINARIA MOVIL – MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES – SEMOVIENTES ANIMALES

DICTAMEN PERICIAL: ANTE EL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

Carrera 12 No. 19 – 37 Ofic. 201 B. Gaitán: Tel. 5881961 Cel. 310 740 16 72
E-mail eealmenarez@hotmail.com
Valledupar – Cesar

INFORME DE PERITAJE A UN PREDIO URBANO MEDIANERO DE MAYOR EXTENSION, UBICADO EN LA CALLE 13C No. 14 – 70 (VIVIENDAS A y B) EN EL BARRIO ALFONSO LOPEZ – DERECHO BIENES COMUNES ESENCIALES DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD DE FABIANA GEBAUER BRUNO E IVAN DARIO ZEQUEDA MESTRE (EDIFICIO VIVIENDA A Y B) Y GIOVANNY GEBAUER BRUNO (CASA – LOTE 2 y 3), AFECTANDO EL LIBRE DESARROLLO (SEGÚN PARAGRAFO - ART. 59 LEY 675 DE 2001) INCORPORADA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 2.132 ELEVADA A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN SU ART. 4 LOCALIZACION ESTAN CLASIFICADAS COMO ZONA COMUN ESENCIAL DE LA ESTABILIDAD, CONSERVACION Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO O CONJUNTO, YA QUE EN ESTA ZONA SON INDISPENSABLES PARA LA EXISTENCIA, ESTABILIDAD, SOSTENIMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE DICHA PROPIEDAD, EN ELLAS SE ENCUENTRAN LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS, LAS CIRCULACIONES PARA SUS ARREGLOS, LOS CIMIENTOS Y LAS ESTRUCTURAS, ASI COMO EL USO Y DISFRUTE DE ESTA ZONA DE DOMINIO PARTICULAR. DEMANDANTE: FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO, DEMANDADO: GIOVANNY GEBAUER BRUNO, PROCESO RAD. No. 20001 – 4003 – 005 – 2018 – 00048 – 00, JUEZ Dr. JOSE EDILBERTO VANEGAS CASTILLO

AÑO – 2020

Valledupar, 4 de marzo de 2020

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR
Atte. Dr. JOSE EDILBERTO VANEGAS CASTILLO
Valledupar – Cesar
E. S. D.

MEDIO DE CONTROL:	VERBAL REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE:	FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO
DEMANDADO:	GIOVANNY GEBAUER BRUNO
RADICADO:	**20001 – 4003 – 005 – 2018 – 00048 – 00**

REF: INFORME DE PERITAJE A UN PREDIO URBANO MEDIANERO DE MAYOR EXTENSION, UBICADO EN LA CALLE 13C No. 14 – 70 (VIVIENDAS A y B) Y CASA LOTE 2 Y 3 EN EL BARRIO ALFONSO LOPEZ – DERECHO BIENES COMUNES ESENCIALES DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL – PROPIEDAD DE FABIANA GEBAUER BRUNO E IVAN DARIO ZEQUEDA MESTRE (EDIFICIO – VIVIENDA A Y B) Y GIOVANNY GEBAUER BRUNO (CASA – LOTE 2 y 3), AFECTANDO EL LIBRE DESARROLLO (SEGÚN PARAGRAFO - ART. 59 LEY 675 DE 2001) INCORPORADA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 2.132 ELEVADA A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN SU ART. 4 LOCALIZACION ESTAN CLASIFICADAS COMO ZONA COMUN ESENCIAL DE LA ESTABILIDAD, CONSERVACION Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO O CONJUNTO, YA QUE EN ESTA ZONA SON INDISPENSABLES PARA LA EXISTENCIA, ESTABILIDAD, SOSTENIMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE DICHA PROPIEDAD, EN ELLAS SE ENCUENTRAN LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS, LAS CIRCULACIONES PARA SUS ARREGLOS, LOS CIMIENTOS Y LAS ESTRUCTURAS, ASI COMO EL USO Y DISFRUTE DE ESTA ZONA DE DOMINIO PARTICULAR.

Respetuoso saludo,

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente, hago entrega del informe pericial referenciado como predio denominado **"INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANERO EDIFICIO A Y B – INMUEBLE CASA – LOTE 2 y 3",** ubicado en Suelo Urbano del Municipio de Valledupar, sobre la Calle 13C No. 14 – 70 (viviendas A y B), barrio Alfonso López, propiedades independientes, en donde se **resuelve y se determina el uso de los Bienes Comunes Esenciales que se localiza entre la Casa – Lote 2 y 3 y, el Edificio – VIVIENDA A Y B**, la cual se requiere definir su área DE LAS ZONAS COMUNES ESENCIALES para el SOSTENIMIENTO DE LA EDIFICACION, además, tránsito de personas para las reparaciones e instalaciones de servicios públicos internos de la edificación.

Se tuvo en cuenta en este informe la normatividad reconocida en el Estudio de Reglamento de Propiedad Horizontal, así como también otros aspectos incorporados en el presente peritaje, contemplados dentro de un marco jurídico en donde se analiza el procedimiento de la definición de las áreas de terreno indicadas en la respectiva escritura pública, teniendo en cuenta el archivo histórico de las escrituras – matriculas inmobiliarias y, que comprende también la normativa para el desarrollo del informe pericial, y entre otros aspectos, para la solución de dicha área común del terreno, de propiedad de los hermanos Gebauer Bruno.

Según el informe pericial, arroja las siguientes consideraciones:

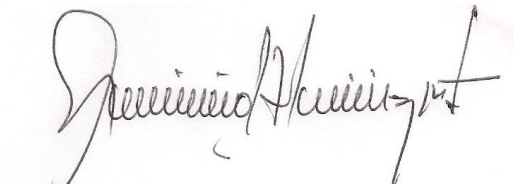
Mediante peritazgo se pudo determinar que el inmueble con un área de **501.37 M2**, localizado en el barrio Alfonso López, municipio de Valledupar y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con el predio de MARCO TULIO SIERRA DAZA y otros, **SUR:** Calle 13C en medio, **ESTE:** lote No. 2 de Geovanny Gebauer Bruno y **OESTE:** con el predio de EDWIN STRAUCH MESTRE, es de donde se desprendieron los otros dos (2) lotes examinados, cada uno de unas cabidas de 165.69 m2 respectivamente, actualmente al lote de donde se desprenden los otros dos lotes, tiene un faltante de **109.493 m2** para completar la cabida de **501.37 M2**, lugar por donde están instalas las redes húmedas del predio perteneciente a la señora FABIANA GEBAUER BRUNO, (Propiedad Horizontal).

Las áreas que le corresponden al predio son las siguientes:

AREA DEL LOTE PROPIEDAD	501.37 M2
AREA DEL LOTE OCUPADA	391.877 M2
AREA FALTANTE – ZONA COMUN ESENCIAL EN LITIGIO	109.493 M2
AREA CONSTRUCCION TOTAL	457.33 M2

AREA CONSTRUCCION VIVIENDA B	240.24 M2
COEFICIENTE DE PROPIEDAD	52.53%
COLINDANTES DE LOTE	**NORTE:** Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno, **SUR:** Con la Calle 13C en medio. **OESTE:** Con predios del señor Erwin Strauch Mestre
COLINDANTES DE LA CONSTRUCCION – VIVIENDA B	**NORTE:** Con el espacio vacío predio del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con espacio vacío Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno y, con el área común especial de lote 1, **SUR:** Con la Calle 13C en medio, **OESTE:** Con el predio de Edwin Strauch Mestre, **NADIR:** Con la placa de entre piso de la vivienda A, **CENIT:** Con el cielo abierto.

Atentamente,



EMIGDIO E. ALMENAREZ VILLARREAL
Arquitecto – Valuador
Investigador – Asesor – Consultor
CC No. 77.024.459 de Valledupar
T.P. No. 08700 – 49370 de Atlántico
MAT. R.A.A. CODIGO UNICO N° AVAL – 77024459
de la ERA: Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV de Bogotá,
Registro Interno Lonja No. 001 del 18 – 02 – 2014, Lonpacaribe Valledupar.
Perito Auxiliar de la Justicia

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de Octubre de 2004, las firmas mecánica aquí plasmadas tiene plena validez para todos los efectos legales.

MEMORIA PRÁCTICA DE INFORME PERICIAL – VERBAL REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA

PREDIO URBANO MEDIANERO DE MAYOR EXTENSION, AFECTADO POR EL USO DE BIENES COMUNES ESENCIALES DEL EDIFICIO B, UBICADO EN LA CALLE 13C No. 14 – 70, EN EL BARRIO ALFONSO LOPEZ – VALLEDUPAR – CESAR

CODIGO CATASTRAL No.: 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000

MATRICULA INMOBILIARIA No. 190 – 117600

AÑO – 2020

PREDIO URBANO MEDIANERO – DENOMINADA CASA, LOTE 2 y 3 – EDIFICIO B – B. ALFONSO LOPEZ – MUNICIPIO VALLEDUPAR – DEPARTAMENTO CESAR

Fecha y Numero de Avalúo:
No. 001 4 – 03 – 2020
Fecha de Vencimiento:
Vigencia: 4 – 03 – 2021

DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES, OBJETOS DEL PERITAJE: El presente análisis de Peritaje está orientado a la práctica de una inspección judicial con el fin de **resolver y determinar el uso de los Bienes Comunes Esenciales que se localiza entre la Casa – Lote 2 y 3 y el Edificio familiar A Y B**, **ELEVADO A PROPIEDAD HORIZONTAL,** teniendo en cuenta que en dicho inmueble existe **bienes comunes esenciales del edificio en propiedad horizontal – propiedad de Fabiana Gebauer Bruno e Iván Darío Sequeda Mestre (Edificio B) y Giovanny Gebauer Bruno (Casa – Lote 2 y 3), afectando el libre desarrollo (según parágrafo - art. 59 ley 675 de 2001) incorporada en la escritura pública no. 2.132 elevada a reglamento de propiedad horizontal y en su art. 4 localización están clasificadas como zona común esencial de la estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, ya que en esta zona son indispensables para la existencia, estabilidad, sostenimiento y funcionamiento de dicha propiedad, en ellas se encuentran las instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones para sus arreglos, los cimientos y las estructuras, así como el uso y disfrute de esta zona de dominio particular**, en donde se tuvo en cuenta también el archivo historial de las escrituras públicas, con el ánimo de precisar el origen de las propiedades, las áreas de terreno, para la recuperación del derecho pleno de propiedad asociado al componente inmobiliario del predio en estudio, discriminado en área requerida de terreno, ubicación, linderos y demás aspectos que competen a este informe pericial, si hay lugar a ello.

ENCARGO PERITAJE: De acuerdo con la solicitud del doctor **JOSE EDILBERTO VANEGAS CASTILLO – JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR** quien exige para determinar: **a)** ubicar, identificar y delimitar con sus respectivas áreas y linderos, los bienes inmuebles objeto de la inspección: casa – lote, ubicado en la calle 13C No. 14 – 70 vivienda B (lote de terreno de un inmueble bifamiliar sometido a régimen de propiedad horizontal) barrio Alfonso López de Valledupar, como también del inmueble casa – lote, ubicado en la calle 13C No. 14 – 70 vivienda A folio de matrícula inmobiliaria No. 190 – 117599; **b)** Posesión material de cada inmueble, **c)** La explotación económica, mejoras, vía de acceso, estado de conservación de los inmuebles, **d)** La ubicación, uso y medidas del predio materia de litigio, precisando la posesión; **e)** Determinar el predio matriz o de mayor extensión que dio origen a la división de tres (3) lotes de terreno, discriminando la extensión de cada uno. Designándome como **Perito Auxiliar de la Justicia Arquitecto – Valuador EMIGDIO ENRIQUE ALMENAREZ VILLARREAL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 77.024.459, para el respectivo caso.

ALCANCE O PROPOSITO DEL PERITAJE: Se tiene como alcance o propósito del presente peritaje establecer los cinco (5) interrogantes planteados en el punto anterior y la titulación justa con la que sustenta su propiedad sobre el inmueble que más se identifica con fundamento en metodologías y procedimientos del peritaje inicialmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones probatorias reinantes al momento del peritaje y los factores de comercialización que puedan incidir negativa o positivamente en el resultado final.

ENFOQUE DEL PERITAJE: De conformidad con las normas que rigen la actividad Valúatoria en Colombia, enfocamos el presente peritaje de acuerdo a las metodologías establecidas generalmente aceptadas, con base en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC nacionalmente y otras normas estipuladas más adelante.

OBJETO DE PERITAJE: Mediante auto de nombramiento del 9 de octubre de 2019, el Juzgado Quinto Civil Municipal de Valledupar, ordena la práctica de una inspección judicial y dictamen pericial con intervención de un perito arquitecto, previa aceptación para su posesión llevada a cabo el 16 de octubre del mismo año, con el objeto de **resolver y determinar el uso de los Bienes Comunes Esenciales que se localiza entre la vivienda A Y B y la casa – lote 2 Y 3**, teniendo en cuenta que en la zona común las redes de servicios públicos instaladas en dicha zona pertenecen al edificio en propiedad horizontal; así como también, determinar: **a)** ubicar, identificar y delimitar con sus respectivas áreas y

linderos, los bienes inmuebles objeto de la inspección: casa – lote, ubicado en la calle 13C No. 14 – 70 vivienda B (lote de terreno de un inmueble bifamiliar sometido a régimen de propiedad horizontal) barrio Alfonso López de Valledupar, como también del inmueble casa – lote, ubicado en la calle 13C No. 14 – 70 vivienda A folio de matrícula inmobiliaria No. 190 – 117599; **b)** Posesión material de cada inmueble, **c)** La explotación económica, mejoras, vía de acceso, estado de conservación de los inmuebles, **d)** La ubicación, uso y medidas del predio materia de litigio, precisando la posesión; **e)** Determinar el predio matriz o de mayor extensión que dio origen a la división de tres (3) lotes de terreno, discriminando la extensión de cada uno.

1. INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITUD	
1.1.1 Solicitante :	**JUZGADO 5to CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR**
1.1.2 Fecha de Nombramiento	9 de octubre de 2019
1.1.3 Fecha de Posesión :	16 de octubre de 2019
1.1.4 Fecha de Requerimiento	No Aplica
1.1.5 Nombre del Predio :	Lote de mayor extensión con Casa – Lote 2 y 3 y, Edificio – Vivienda familiar A Y B
1.1.6 Dirección :	**Casa – Lote 2 y 3:** Calle 13C No. 14 – 60, 66. **Edificio Vivienda familiar A Y B:** Calle 13C No. 14 – 70.
1.1.7 Barrio :	Alfonso López
1.1.8 Departamento :	**CESAR**
1.1.9 Municipio :	VALLEDUPAR

1.2 ENTIDAD VALUADORA	Persona natural certificado por la ANAV de Bogotá Avalúos Urbanos y otras seis (6) categorías reconocidas, según la Ley1673 de 2013 – Ley del Avaluador.
1.3 PERITO AVALUADOR :	**EMIGDIO E. ALMENAREZ VILLARREAL** ARQUITECTO – AVALUADOR Investigador – Asesor – Consultor CC No. 77.024.459 de Valledupar T.P. No. 08700 – 49370 de Atlántico MAT. R.A.A. No. AVAL 77024459 de la ANAV de Bogotá Certificado en INMUEBLES URBANOS Registro Interno Lonja No. 001 del 18 – 02 – 2014 Presidente Ejecutivo – Representante Legal Perito Auxiliar de la Justicia
1.4 TIPO DE INMUEBLE :	Se trata de un inmueble asentado en un
Lote de terreno medianero de mayor extensión de propiedad de los hermanos GIOVANNY Y FABIANA GEBAUER BRUNO, y las edificaciones, mejoras, cultivos y especies contenidas en ellos, reconocidos legalmente como (Casa – Lote) al primero y (Edificio en Reglamento de Propiedad Horizontal) para el segundo.	
1.5 TIPO DE PERITAJE :	**Prueba Demostrativa**
1.6 DESTINACION DEL PERITAJE :	Sujeto a Enajenación Voluntaria o a Expropiación Judicial
1.7 DESTINATARIO DEL PERITAJE :	**JUZGADO 5to CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR**
1.8 DESTINACION ECONO-MICA :	**Casa – Lote 2 y 3:** También funciona como taller de vehículos particulares. **Edificio – Vivienda B:** Apartamento arrendado en el segundo piso.
1.9 FECHA DE VISITA :	20 de octubre de 2019
1.10 SUMINISTRO DATOS :	El Proceso, propietarios, y la visita al sitio
1.11 DEMANDANTE :	FABIANA GUSSEPINA GRBAUER BRUNO CC No. 49.764.323 de Bogotá

1.12 APDO DEMANDANTE :	FREDY M. GONZALEZ ESTRADA CC No. 7570746 de Valledupar T.P. No. 153.886 del C.S de la J.
1.13 DEMANDADO :	GIOVANNY GEBAUER BRUNO CC No. 7483738
1.14 APDO DEMANDADO :	MARCO TULIO MONTES RUIZ CC No. 8.708.060 de Barranquilla T.P. No. 42.431 del C.S. de la J.
1.15 FECHA DEL INFORME :	4 de marzo de 2020
1.16 MARCO JURIDICO :	Se refiere a la normatividad en la que se en-

marca la realización de los avalúos según las circunstancias y finalidades para los cuales se hace la solicitud, que en este caso corresponde a un marco normativo aplicado a la experticia y que utilizamos, entre otras las siguientes normas del orden nacional e internacional aplicables a este informe pericial:

LEY 1673 DE 2013, del 19 de Julio	Se refiere al Reglamento de Actividades del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
LEY 435 DE 1998, del 10 de Febrero	Se refiere a la Ley del Arquitecto, se reglamenta el ejercicio de la profesión de la Arquitectura y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones.
DECRETO 1420 DE 1998, del 24 de Julio	Se refiere a las Normas, Procedimientos, Parámetros y Criterios para la elaboración de los Avalúos y de las personas Naturales o Jurídicas que realizan Avalúos y de las Lonjas de Propiedad Raíz.
DECRETO 422 DE 2000, del 8 de Marzo	Se refiere a los criterios que deben sujetarse los Avalúos. Sin perjuicios de la disipaciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras Autoridades Catastrales.
DECRETO 556 DE 2014, del 14 de Marzo	Se refiere a la reglamentación de la Ley 1673 de 2013, que reglamento la actividad del Avaluador. ART. 11: Inscripción de personas habilitadas por ley anterior.

RESOLUCION 620 DE 2008, 23 de septiembre. DE I.G.A.C.	Se refiere a los procedimientos para los Avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, del al Instituto Geográfico de Agustín Codazzi sede Central. Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los Avalúos Especiales puedan contar con un marco único para su ejecución. Deroga la Resolución 762 de 1998, del 23 de octubre.
RESOLUCION 2555 DE 1998	Se refiere a las definiciones y conceptos aplicados a Avalúos.
CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS – NTS I 02	NTS – Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valúatoria y el Servicio de Avalúos.
CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACION – NTS S 03	NTS – Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valúatoria y el Servicio de Avalúos.
CODIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR – NTS S 04	NTS – Norma Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valúatoria y el Servicio de Avalúos.
CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACION – GTS G 02	GTS – Guía Técnica Sectorial, apoyada por USN AVSA – Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valúatoria y el Servicio de Avalúos.
NORMATIVIDAD I.G.A.C. – 2006	Presentación de Avalúos – Tipo de letra ARIAL, tamaño 12
VIGENCIA DEL AVALÚO	De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1.998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de **un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
CERTIFICAMOS:	Que por otra parte, el Arquitecto – Valuador, no contempla interés de manera directa o indirectamente en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarán; que no tenemos ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco ni estamos incurso de las causales de recusación a que se refiere el artículo 72 de la Ley 550/99, no existiendo en este evento ningún conflicto de intereses.

DICTAMEN PERICIAL Y LO QUE SE DEBE SABER SOBRE LA ACTIVIDAD VALUATORIA DENTRO DE LOS PROCESOS JUDICIALES	1. El objeto del dictamen pericial es acreditar conocimientos especiales, científicos, técnicos o artísticos, cuando estos sean necesarios para dirimir un litigio. 2. En los procesos judiciales, el avalúo se entiende como un dictamen pericial (Art. 22 Ley 1673 de 2013, Ley del Avaluador). 3. Manifiesto bajo la gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. El juramento se entiende prestado con la firma del dictamen (Art. 226 CGP).

	4. Se considera el presente dictamen claro y preciso. Se explica de forma clara, detallada y exhaustiva como se realizó, los métodos aplicados y los fundamentos de sus conclusiones (Art. 226 CGP). 5. Con el Código General del Proceso los Peritos no se encuentran incluidos dentro de la Lista de Auxiliares de la Justicia, ta que para la designación de estos, tanto las partes como el juez deben acudir a instituciones especializadas públicas o privadas, o a profesionales de reconocida trayectoria e idoneidad (Art. 48 – 2 CGP). 6. El juez debe exigir al avaluador tener vigente su inscripción en el RAA (Art. 47 CGP). 7. Si una persona realiza avalúos sin cumplir con los requisitos legales en procesos judiciales está incurriendo en ejercicio ilegal de la actividad de avaluador (Art. 9 Ley 1673 de 2013). 8. Si el juez o el abogado se valen de un dictamen pericial realizado por una persona no inscrita, incurren en encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad de avaluador (Art. 10 Ley 1673 de 2013).

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

I.G.A.C. – CESAR – VIVIENDA B, EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1 CEDULA CATASTRAL	20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000
2.2 MAT. INMOBILIARIA	190 – 117600
2.3 DIRECCION	Calle 13C No. 14 – 70 Apto 201
2.4 NUMERO DE PLANCHA	Sin conocer
2.4.1 Manzana	0204
2.4.2 Sector	01
2.5 PROPIETARIA	FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO
2.6 ACTUALIZACIONES	Sin conocer
2.7 DESTINO ECONOMICO	NO REGISTRA
2.8 AREA DE TERRENO	NOREGISTRA
2.9 AREA CONSTRUCCION	NO REGISTRA

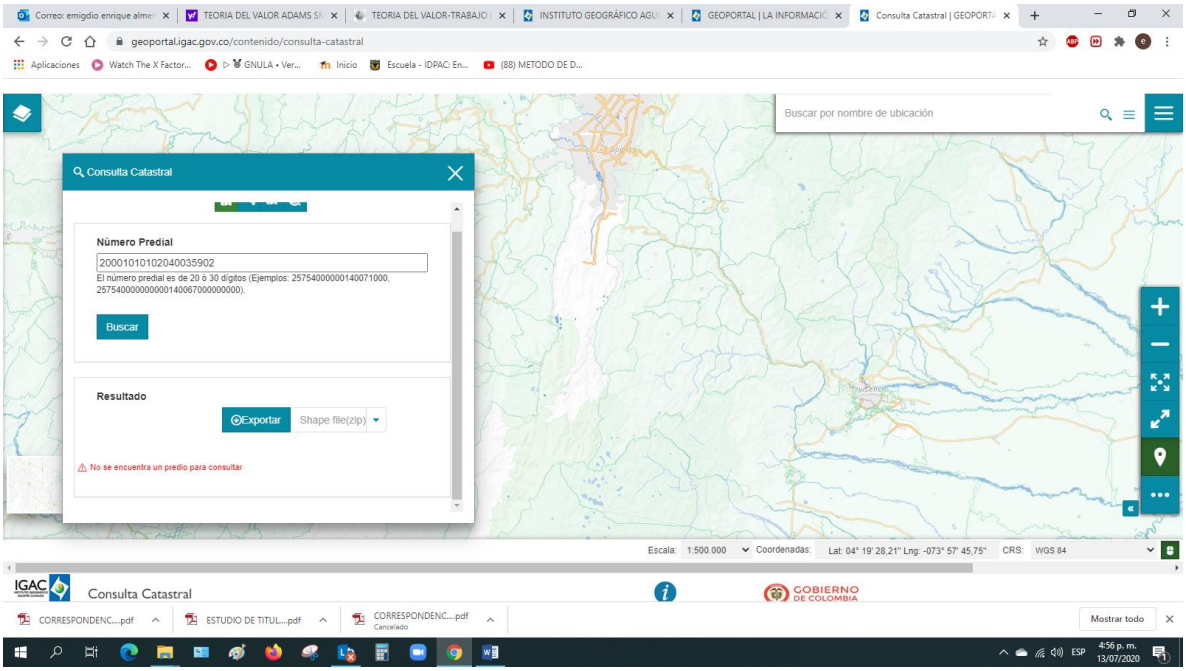
TABLA N°. 1: Información Catastral – Predio Urbano – Vivienda B en Propiedad Horizontal

PREDIO	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO Ha	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA 01-01-2014
20-001-01-01-0204-0035-000	11	1. Uso Agropecuario 2. Vías pavimentada – sobre carretera nacional 3.terreno plano 4. Servicios Públicos Incompletos	4	-0-	83 – 1.250M2	205	$135´839.000

FUENTE: Información Geoeconómica Catastral IGAC

La plataforma del IGAC registra que NO SE ENCUENTRA UN PREDIO PARA CONSULTAR.

ILUSTRACION No. 1 Plano Catastral indicando ubicación del predio – EDIFICIO EN P.H. APTO 202



FUENTE: Información Catastral IGAC

3. INFORMACIÓN CATASTRAL I.G.A.C. – CESAR – VIVIENDA A, CASA – LOTE 2

3.1 CEDULA CATASTRAL	**LOTE 2:** 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0036 – 000
3.2 MAT. INMOBILIARIA	**LOTE 2:** 190 – 82903
3.3 DIRECCION	**LOTE 2:** Calle 13C No. 14 – 66
3.4 NUMERO DE PLANCHA	Sin conocer
3.4.1 Manzana	O204
3.4.2 Sector	01
3.5 PROPIETARIO	GIOVANNY GEBAUER BRUNO

3.6 ACTUALIZACIONES	Sin conocer
3.7 DESTINO ECONOMICO	Habitacional
3.8 AREA DE TERRENO	176 M2
3.9 AREA CONSTRUCCION	44 M2

TABLA N°. 2: Información Catastral – Predio Urbano – Casa – Lotes 2

PREDIO	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA 01–01–2014
LOTE – 2 20-001-01-01-0204-0036-000	11	1. Uso Habitacional 2. Vías pavimentada 3.terreno plano 4. Servicios Públicos Completos	4	-0-	176	44	$ SIN CONOCER

FUENTE: Información Geoeconómica Catastral IGAC

ILUSTRACION No. 2 Plano Catastral indicando ubicación del predio – CASA – LOTE No. 2

FUENTE: Información Catastral IGAC – Planimetría Cartográfica AÑO 2020

4. INFORMACIÓN CATASTRAL I.G.A.C. – CESAR – VIVIENDA A, CASA – LOTE 3

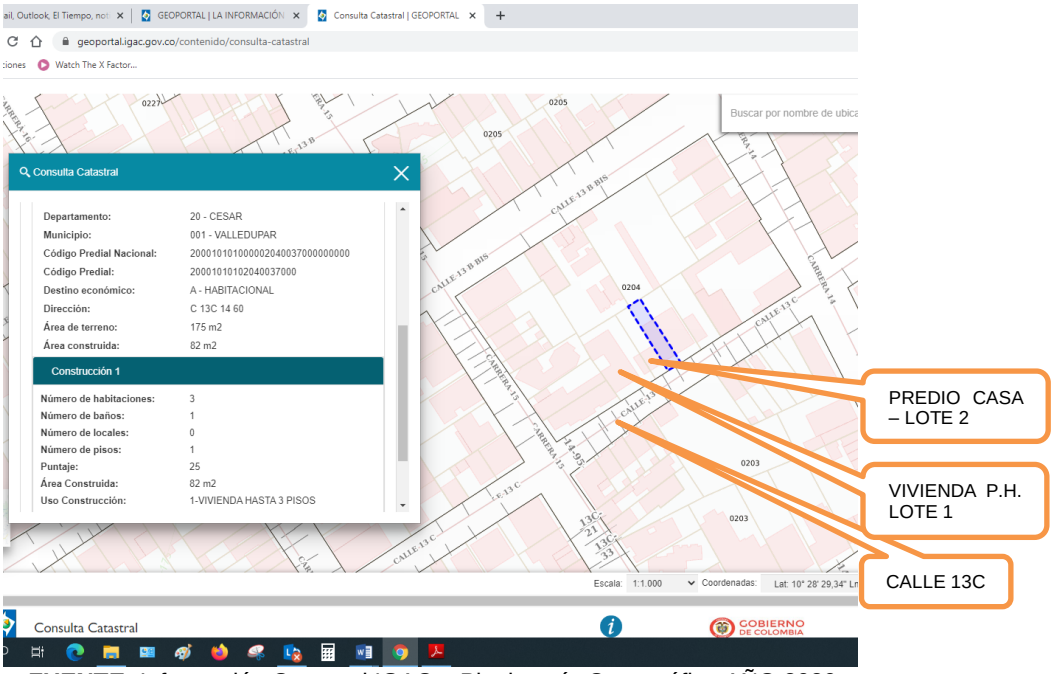
3.1 CEDULA CATASTRAL	**LOTE 3:** 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0037 – 000
3.2 MAT. INMOBILIARIA	**LOTE 3:** 190 – 82904
3.3 DIRECCION	**LOTE 3:** Calle 13C No. 14 – 60
3.4 NUMERO DE PLANCHA	Sin conocer
3.4.1 Manzana	O204
3.4.2 Sector	01
3.5 PROPIETARIO	GIOVANNY GEBAUER BRUNO
3.6 ACTUALIZACIONES	Sin conocer
3.7 DESTINO ECONOMICO	Habitacional
3.8 AREA DE TERRENO	175 M2
3.9 AREA CONSTRUCCION	82 M2

TABLA N°. 3: Información Catastral – Predio Urbano – Casa – Lotes 3

PREDIO	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN M2	AVALÚO CATASTRAL VIGENCIA 01–01–2014
LOTE – 3 20-001-01-01-0204-0037-000	11	1. Uso Habitacional 2. Vías pavimentada 3.terreno plano 4. Servicios Públicos Completos	4	-0-	175	82	$ SIN CONOCER

FUENTE: Información Geoeconómica Catastral IGAC

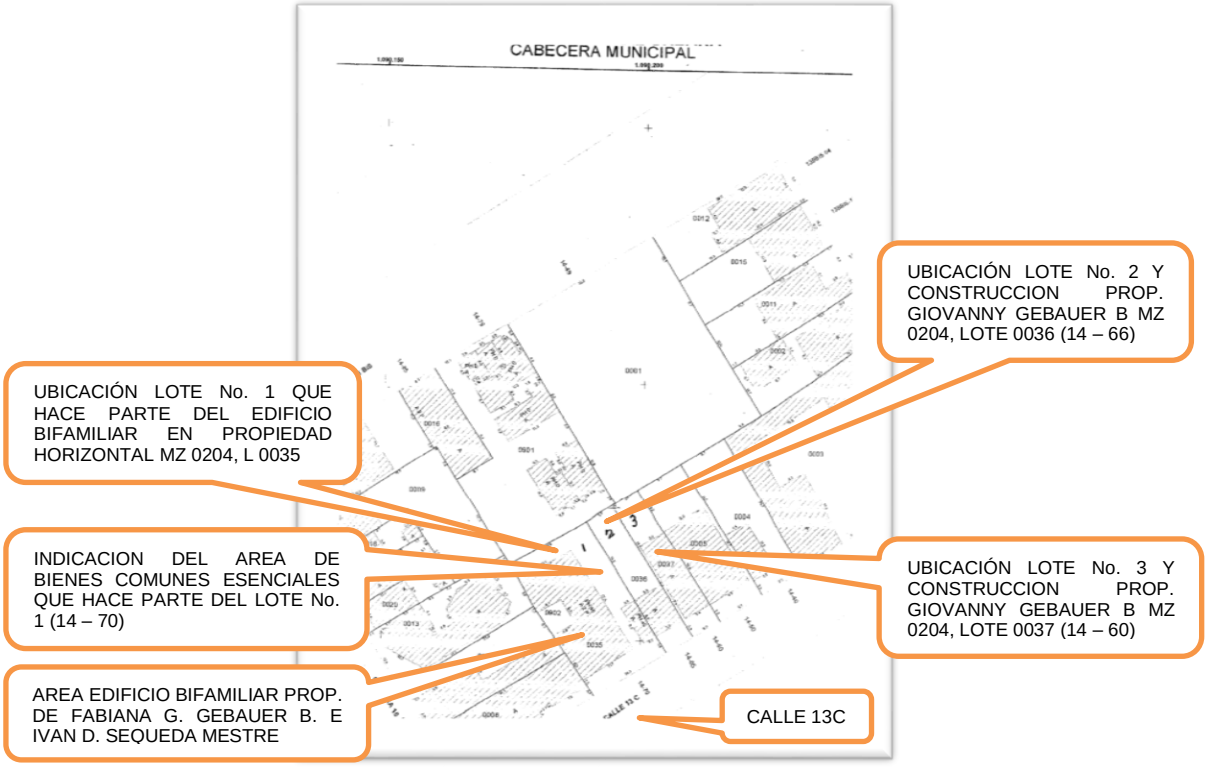
ILUSTRACION No. 3 Plano Catastral indicando ubicación del predio – CASA – LOTE No. 3



FUENTE: Información Catastral IGAC – Planimetría Cartográfica AÑO 2020

Analizando el registro catastral de cada uno de los predios, encontramos que estos cuentan con su respectiva identificación catastral, dirección definida, matriculas inmobiliarias, áreas de terreno y construcción, las cuales coinciden con la documentación legal y el levantamiento topográfico realizado al inmueble objeto de estudio.

ILUSTRACION No. 4 Plano Catastral indicando ubicación de los Predios – Lotes 1, 2 y 3



FUENTE: Información Catastral IGAC – Planimetría Cartográfica AÑO 2020

Con la información catastral comparamos y verificamos la existencia de los predios objeto de peritaje, analizándolo con las Tablas y Planimetrías de arriba y el plano topográfico abajo, acorde con la investigación suministrada por los propietarios apoyándonos en el proceso judicial reivindicatorio, dando lugar a la confiabilidad de la información.

De igual manera, con la información catastral comparamos y verificamos la existencia de los predios objeto de peritaje, en las cuales aparecen los terrenos, o sea, los tres (3) lotes identificados y/o divididos, áreas que corresponde asignadas a los propietarios (lote – 1: Fabiana Gebauer Bruno; lotes 2 y 3; Giovanny Gebauer Bruno), cuyas superficies se indican arriba, y de acuerdo con el Plano Topográfico definido por el topógrafo indicado abajo, se determinan las áreas correctas y precisas discriminadas en el mismo plano, y así mismo, le damos respuesta al inciso siguiente preguntado por el Juez:

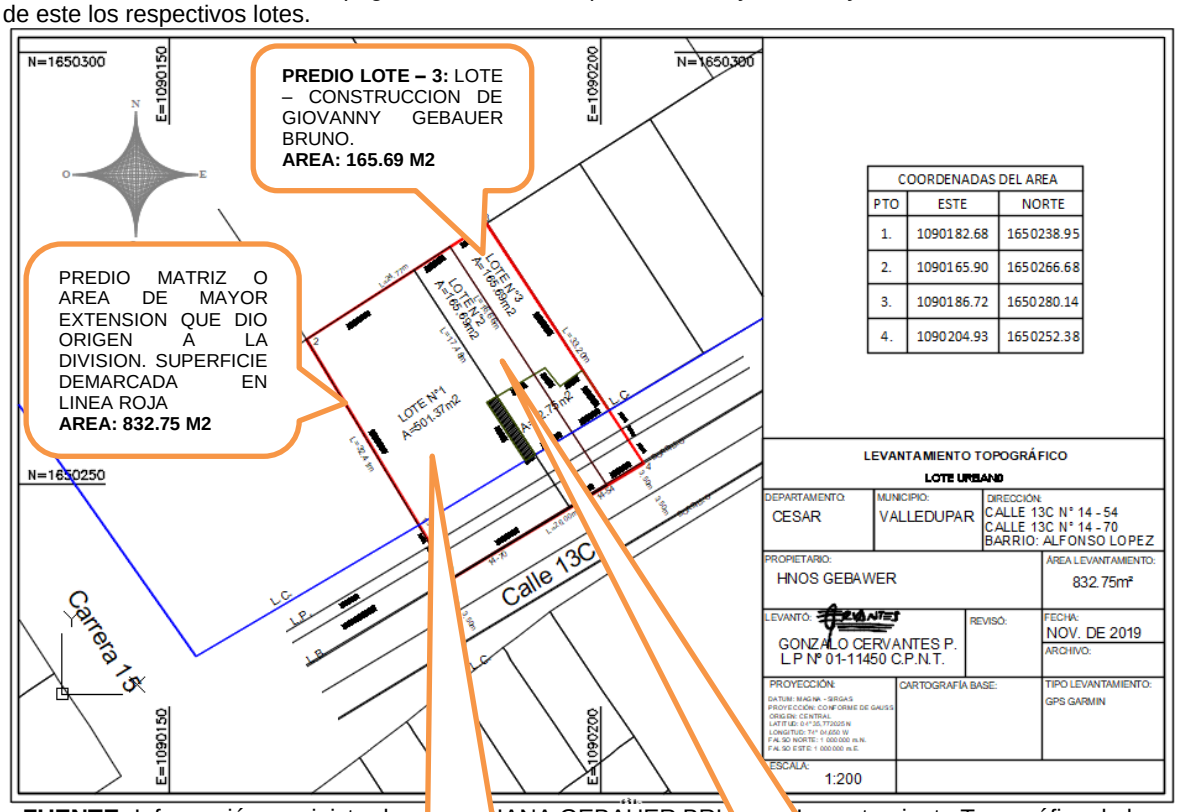
5. CUESTIONARIO SOLICITADO POR EL JUEZ

PREGUNTADO:

e) Determinar el predio matriz o de mayor extensión que dio origen a la división de tres (3) lotes de terreno, discriminando la extensión de cada uno.

CONTESTADO:

ILUSTRACION No. 5 Plano Topográfico indicando el predio matriz y/o de mayor extensión, ubicando dentro de este los respectivos lotes.

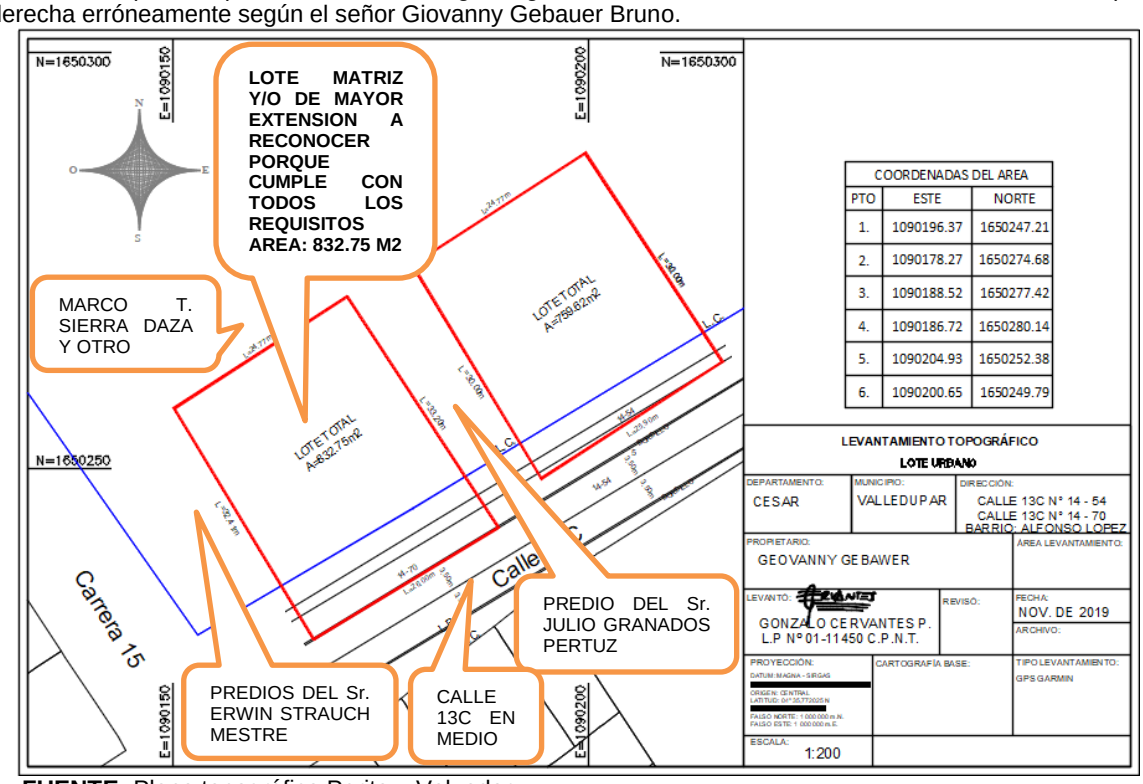


FUENTE: Información suministrada p IANA GEBAUER BRU Levantamiento Topográfico de los Predios objeto de estudio.

De igual manera, anexamos a este estudio el plano topográfico general del lote matriz y/0 de mayor extensión con el cual se causó la división de los tres (3) lotes, así mismo, en dicho plano se demuestra el área que da origen a la correcta

división teniendo en cuenta, que la superficie totalizada se considera como punto de partida desde la línea de bordillo sobre la calle 13C, la cual arroja el área precisa, **tal y como lo registra la escritura pública No. 2.515 del 12 - 11 – 1994.**

ILUSTRACION No. 6 Plano Topográfico indicando ubicación del predio matriz y/o de mayor extensión, referenciado parte izquierda de manera legal según documentos, con relación al referenciado en la parte derecha erróneamente según el señor Giovanny Gebauer Bruno.



FUENTE: Plano topográfico Perito – Valuador

En el plano topográfico de arriba identificado con la ilustración No. 6, insinuamos las 2 controversias (la primera insinuada real y precisa; la segunda insinuada por el señor Giovanny Gebauer Bruno), con relación al predio de mayor extensión y/o predio matriz, en la cual determinamos su correcta ubicación y punto de partida para la proyección del área de terreno y de acuerdo a la documentación verificada de manera legal, con las siguientes consideraciones:

El lote dibujado en la parte izquierda del plano corresponde a la ubicación correcta, con área de terreno precisa, la cual es igual a la expresada en la escritura pública indicada arriba, y para la exactitud de la superficie se precisa desde la línea de bordillo sobre la calle 13C, cuya información es retroactiva. **A= 832.75 M2**	✓
El lote dibujado en la parte derecha del plano corresponde a la ubicación incorrecta,	

con área de terreno imprecisa, la cual no incumbe a la determinada en la escritura pública indicada arriba, cuyo punto de partida indicado por el señor Giovanny Gebauer Bruno es desde la línea de anden y, conlleva a proyectar un área de terreno muy inferior a la legalmente reconocida. **A= 759.62 M2**	X

De igual manera, procedemos a dar respuesta con respecto a los siguientes incisos preguntados por el Juez:

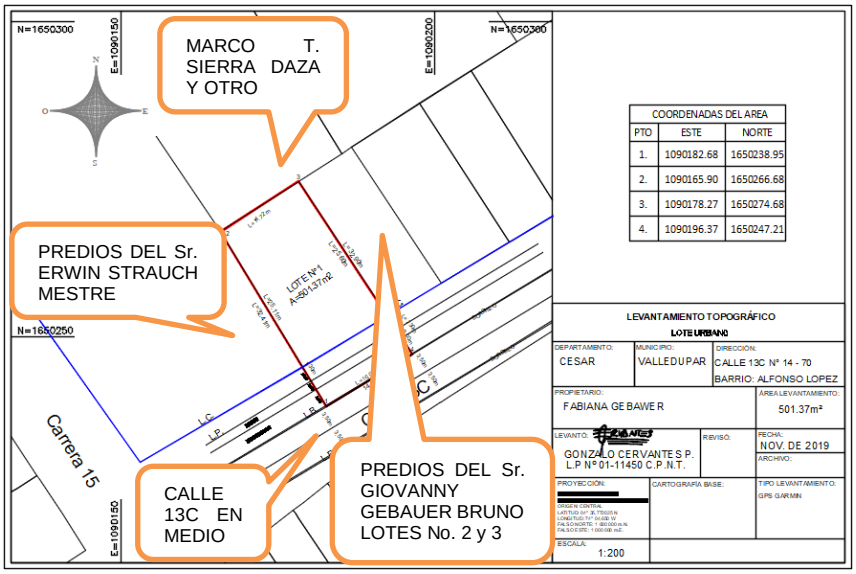
PREGUNTADO:

a) ubicar, identificar y delimitar con sus respectivas áreas y linderos, los bienes inmuebles objeto de la inspección: casa – lote, ubicado en la calle 13C No. 14 – 70 vivienda B (lote de terreno de un inmueble bifamiliar sometido a régimen de propiedad horizontal) barrio Alfonso López de Valledupar, como también del inmueble casa – lote, ubicado en la calle 13C No. 14 – 70 vivienda A folio de matrícula inmobiliaria No. 190 – 117599; **b)** Posesión material de cada inmueble, **c)** La explotación económica, mejoras, vía de acceso, estado de conservación de los inmuebles,

CONTESTADO:

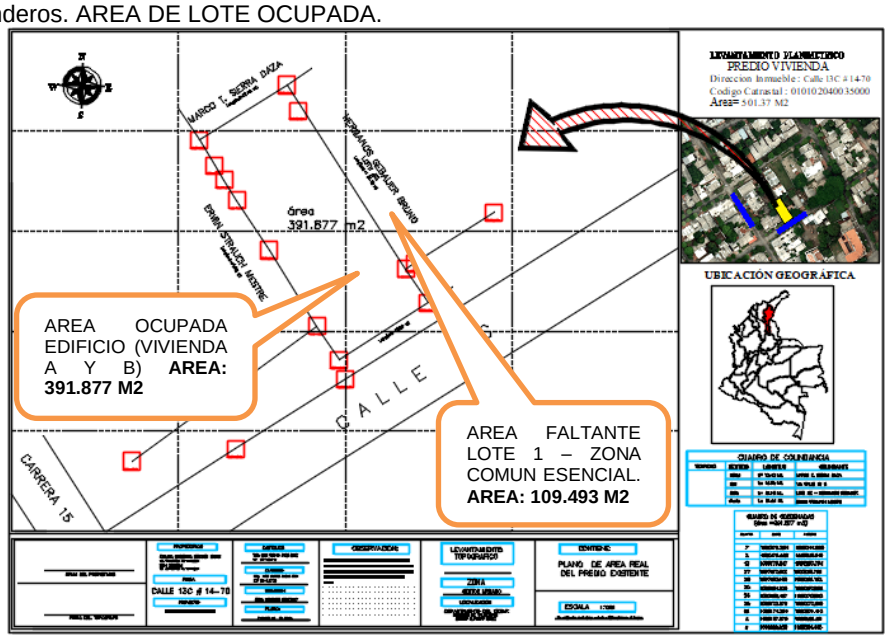
PREDIO – EDIFICIO VIVIENDA B – LOTE 1

ILUSTRACION No. 7 Plano Topográfico Lote de la VIVIENDA B (Lote de terreno de inmueble bifamiliar, sometido a régimen de propiedad horizontal), indicando ubicación, identificación y delimitación de las áreas y linderos – colindantes.



FUENTE: Plano topográfico Perito – Valuador

ILUSTRACION No. 8 Plano Topográfico Lote del edificio de la VIVIENDA B (Lote de terreno de inmueble bifamiliar, sometido a régimen de propiedad horizontal), indicando ubicación, identificación y delimitación de las áreas y linderos. AREA DE LOTE OCUPADA.



FUENTE: Plano topográfico Perito – Valuador

Con relación a los puntos anteriores, resolvemos lo siguiente:

- **La ubicación e identificación** del predio LOTE 1 – EDIFICIO P.H. – VIVIENDA B, inmueble bifamiliar, localizado en la calle 13C No. 14 – 70, barrio Alfonso López de Valledupar.
- Propietaria FABIANA GUSSEPINA GUEBAUER BRUNO
- Al lote le corresponde el código catastral No. 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000.
- Matricula Inmobiliaria No. 190 – 117600, de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- **Con relación a la adquisición del inmueble**, se tuvo en cuenta el historial de los siguientes Escrituras Públicas y Resolución de Curaduría en orden cronológico:

1 ESCRITURA PUBLICA	**No. 1.658 del 26 de octubre de 1979**, Notaria principal primera categoría de Valledupar. **Vende:** María del Carmen Álvarez Viuda de Gebauer y otros. **Compra:** Hans Otto Gebauer Álvarez **Área:** 1.792.75 M2 **Dirección:** Calle 13B BIS, Calle 13C entre carreras 14 y 15. **Valor del Acto:** $50.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con la Calle 13B BIS. ESTE: Con propiedad del señor Julio Grabados Pertuz y Luis Alberto Gebauer Álvarez, SUR: Con la Calle 13C. OESTE: Con los propietarios José Miguel Rincón Melo, María Kennmeere, Jairo Gordillo Bernal, Alfonso de Jesús Bermúdez Márquez, Antonia María Daza de Arregoces y Blanca María Mendoza Plata. **Linderos:** NORTE: 25.25 ml, ESTE: 71.00 ml, SUR: 25.25 ml, OESTE: 71.00 ml. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio es el primero de Mayor Extensión.**
2 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.515 del 12 de noviembre de 1994**, Notaria segunda de Valledupar. **Vende:** Hans Otto Gebauer Álvarez **Compra:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Greter Patricia Gebauer Bruno **Área:** 832.75 M2 **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Valor del Acto:** $27.400.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con propiedad del señor Julio Grabados Pertuz SUR: Con la Calle 13C en medio. OESTE: Con predios del señor Erwin Strauch Mestre **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio es el segundo de Mayor Extensión, que se desprende de la escritura anterior.**
3 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.099 del 30 de julio de 1997**, Notaria segunda de

	Valledupar. **Otorgantes:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno **Acto:** División. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 6581. **Área:** Casa Lote Numero Uno (1) 501.37 M2 **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Valor del Acto:** Sin valor **Colindantes:** NORTE: Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno, SUR: Con la Calle 13C en medio. OESTE: Con predios del señor Erwin Strauch Mestre **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio de los tres (3) existentes es uno de los de menor extensión, quedando definida su área.**
4 RESOLUCION DE RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCION	**No. 02001 – LC – 07 – 2 – 0293 del 26 de septiembre de 2007,** de la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar. **Código Catastral:** 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 82902. **Curador Urbano**: Arq. Iván Miguel Zuleta Fuentes. **Concede a:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno **Proyecto Radicado:** No. 07 – 2 – 0292 del 30 de agosto de 2007. **Tipo de Construcción:** Vivienda Bifamiliar de dos pisos. **Área Total Construida:** 457.33 M2. **Área Lote:** 501.37 M2 **Área Lote Ocupada:** 390.14 M2. **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Área Vivienda A – Primer Piso:** 217.09 M2 **Área Vivienda B – Segundo Piso**: 240.24 M2. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar.
5 ESCRITURA PUBLICA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	**No. 2.132 del 12 de octubre de 2007**, Notaria segunda de Valledupar. **Otorgantes:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno. **Acto:** Reglamento de Propiedad Horizontal. **Resoluciones aprobadas:** 02001 – LC – 07 – 2 – 0293 y 02001 – LC – 07 – 2 – 0294, del 26 de septiembre de 2007, emanadas de la Curaduría Urbana No. 2 de Valledupar. **Código Catastral:** 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 82902. **Área Lote de Propiedad:** 501.37 M2 **Área Construcción Total:** 457.33 M2. **Área Vivienda A – Primer Piso:** 217.09 M2 **Área Vivienda B – Segundo Piso**: 240.24 M2. **Colindantes:** NORTE: Con el espacio vacío predio del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con espacio vacío Lote No. 2 de los hermanos Gebauer

	Bruno, SUR: Con la Calle 13C en medio, OESTE: Con el predio de Edwin Strauch Mestre, NADIR: Con la placa de entre piso de la vivienda A, CENIT: Con el cielo abierto. **Coeficiente de Propiedad:** VIVIENDA A: 47.47% **VIVIENDA B: 52.53%** **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70 Lote 1. **Valor del Acto:** Sin valor **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar.
6 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.286 del 30 de octubre de 2007**, Notaria segunda de Valledupar. **Vende:** Hans Otto Gebauer Bruno, Una Tercera parte (1/3): **Compra:** Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno **Código Catastral:** 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 117600 **Acto:** Compraventa. **Área Lote:** 501.37 M2. **Área Construcción:** 240.24 M2 VIVIENDA B. **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70 VIVIENDA B. **Valor del Acto:** $22.000.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con el espacio vacío predio del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con espacio vacío Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno, SUR: Con la Calle 13C en medio, OESTE: Con el predio de Edwin Strauch Mestre, NADIR: Con la placa de entre piso de la vivienda A, CENIT: Con el cielo abierto. **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar.

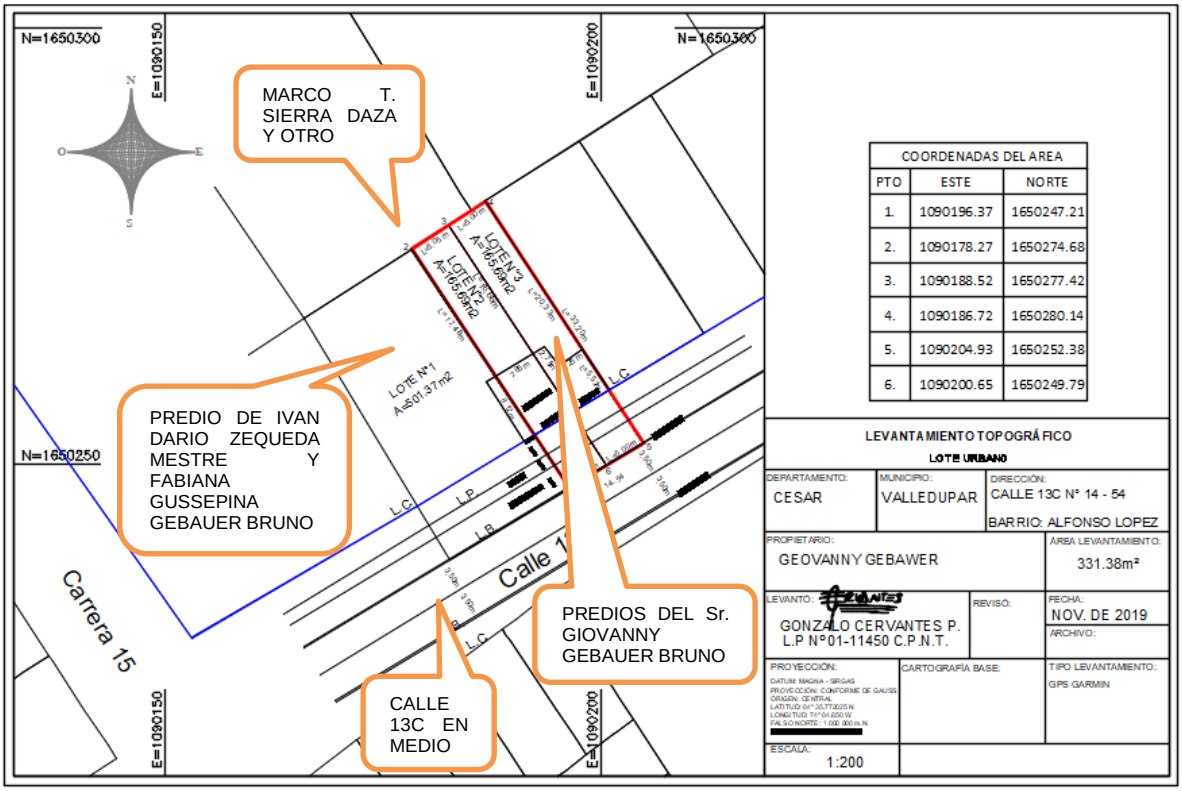
- **La posesión material** del respectivo inmueble, la ejerce la señora FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO, específicamente la VIVIENDA B, que está libre de todo gravamen como censo, anticresis, pleitos pendientes, demanda civil, embargos judiciales, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable.
- **La explotación económica** del inmueble actualmente, es habitacional, o sea, se encuentra en arriendo como fuente de ingreso familiar.
- **Las mejoras** del respectivo inmueble actualmente, es una edificación de dos (2) pisos en Propiedad Horizontal, en la que se encuentra la vivienda B, la cual cuenta con: balcón, acceso, escaleras, sala, comedor, cocina, patio de labores, alcoba de servicio, baño, estar, hall íntimo, alcoba principal con baño, vestier, estudio, tres (3) alcobas, dos (2) baños y una (1) alcoba con baño interno.

- **La vía de acceso** al apartamento vivienda B, primero se accede por la calle 13C, completamente pavimentada, y luego al edificio sobre zona común (escaleras).
- **El Estado de Conservación** del edificio es bueno, a pesar de su vetustez que es de 14 años.
- **Las áreas** que le corresponden al predio son las siguientes:

AREA DEL LOTE PROPIEDAD	501.37 M2
AREA DEL LOTE OCUPADA	390.14 M2
AREA CONSTRUCCION TOTAL	457.33 M2
AREA CONSTRUCCION VIVIENDA B	240.24 M2
COEFICIENTE DE PROPIEDAD	52.53%
COLINDANTES DE LOTE	**NORTE:** Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno, **SUR:** Con la Calle 13C en medio. **OESTE:** Con predios del señor Erwin Strauch Mestre
COLINDANTES DE LA CONSTRUCCION – VIVIENDA B	**NORTE:** Con el espacio vacío predio del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con espacio vacío Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno y, con el área común especial de lote 1, **SUR:** Con la Calle 13C en medio, **OESTE:** Con el predio de Edwin Strauch Mestre, **NADIR:** Con la placa de entre piso de la vivienda A, **CENIT:** Con el cielo abierto.

PREDIO – VIVIENDA A – LOTE 2

ILUSTRACION No. 9 Plano Topográfico Lote de la VIVIENDA A, indicando ubicación, identificación y delimitación de las áreas y linderos – colindantes. LOTE No. 2



FUENTE: Plano topográfico Perito – Valuador

Con relación a los puntos anteriores (a, b y c), resolvemos lo siguiente:

- **La ubicación e identificación** del predio CASA LOTE 2 – VIVIENDA A, inmueble casa – lote, localizado en la calle 13C No. 14 – 66, barrio Alfonso López de Valledupar.
- Propietario GIOVANNY GUEBAUER BRUNO.
- Al lote le corresponde el código catastral No. 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0036 – 000.
- Matricula Inmobiliaria No. 190 – 82903, de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- **Con relación a la adquisición del inmueble**, se tuvo en cuenta el historial de los siguientes Escrituras Públicas y Sentencias en orden cronológico:

1 ESCRITURA PUBLICA	**No. 1.658 del 26 de octubre de 1979**, Notaria principal primera categoría de Valledupar. **Vende:** María del Carmen Álvarez Viuda de Gebauer y otros. **Compra:** Hans Otto Gebauer Álvarez **Área:** 1.792.75 M2

	Dirección: Calle 13B BIS, Calle 13C entre carreras 14 y 15. **Valor del Acto:** $50.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con la Calle 13B BIS. ESTE: Con propiedad del señor Julio Grabados Pertuz y Luis Alberto Gebauer Álvarez, SUR: Con la Calle 13C. OESTE: Con los propietarios José Miguel Rincón Melo, María Kennmeere, Jairo Gordillo Bernal, Alfonso de Jesús Bermúdez Márquez, Antonia María Daza de Arregoces y Blanca María Mendoza Plata. **Linderos:** NORTE: 25.25 ml, ESTE: 71.00 ml, SUR: 25.25 ml, OESTE: 71.00 ml. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio es el primero de Mayor Extensión.**
2 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.515 del 12 de noviembre de 1994**, Notaria segunda de Valledupar. **Vende:** Hans Otto Gebauer Álvarez **Compra:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Greter Patricia Gebauer Bruno **Área:** 832.75 M2 **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Valor del Acto:** $27.400.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con propiedad del señor Julio Grabados Pertuz SUR: Con la Calle 13C en medio. OESTE: Con predios del señor Erwin Strauch Mestre **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio es el segundo de Mayor Extensión, que se desprende de la escritura anterior.**
3 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.099 del 30 de julio de 1997**, Notaria segunda de Valledupar. **Otorgantes:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno **Acto:** División. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 6581. **Área:** Casa Lote Numero Dos (2) 165.69 M2 **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Valor del Acto:** Sin valor **Colindantes:** NORTE: Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con Lote No. 3 de los hermanos Gebauer Bruno, SUR: Con la Calle 13C en medio. OESTE: Con Lote No. 1 de los hermanos Gebauer Bruno. **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio de los tres (3) existentes es uno de los de menor extensión, quedando definida su área.**
4 SENTENCIA TRIBUNAL SUPERIOR – SALA CIVIL – FAMILIA	**Magistrado Ponente.** DR. ALBERTO MENDOZA ACOSTA. **Clase de Proceso:** ORDINARIO. **Seguido por:** GIOVANNY GEBAUER BRUNO.

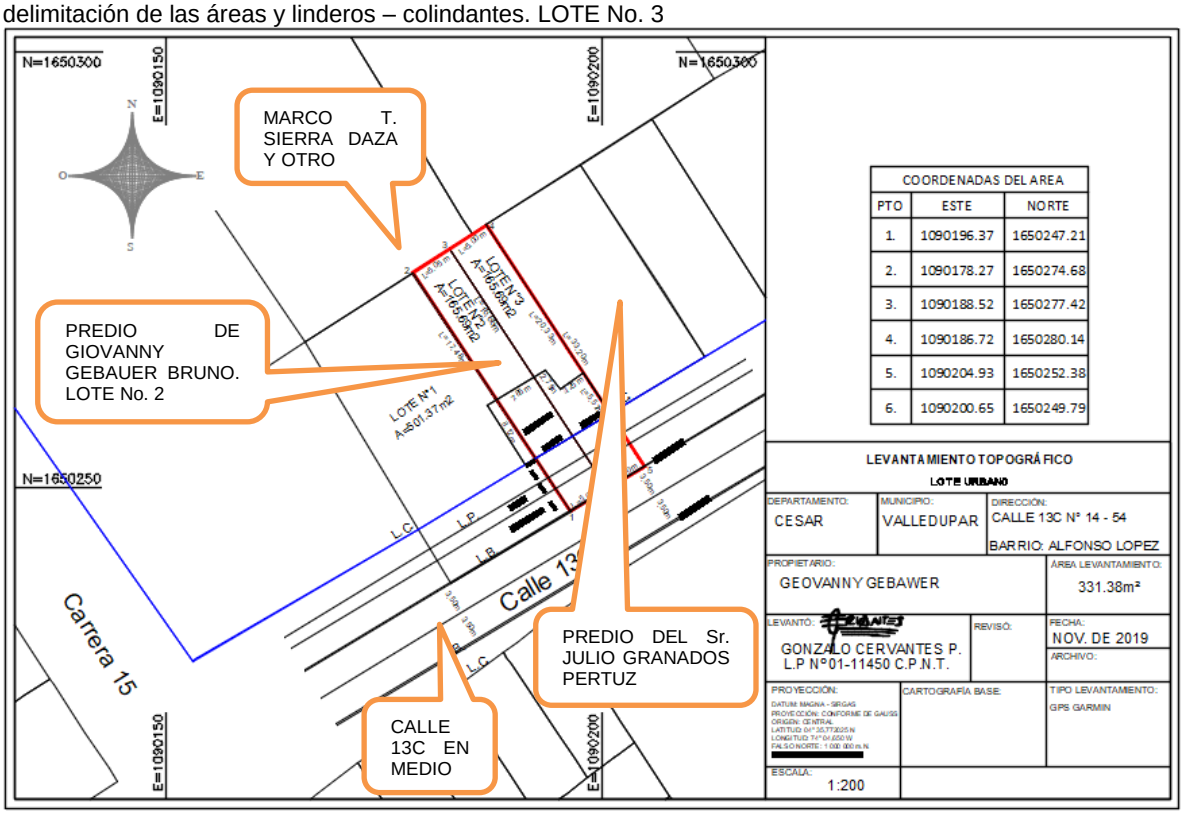
	Contra: HANS OTTO GEBAUER BRUNO Y OTROS **Medio de Solicitud:** CONSULTA. **Providencia Proferida por el Juzgado:** QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR. **Fecha:** FEBRERO 21 DE 2000. **Radicado Bajo el No.:** 0034. **A Folio No.:** 165. **L.R.:** 3 **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA:** El Tribunal Superior de Valledupar – SALA CIVIL – FAMILIA, resuelve confirmar La Sentencia impartida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar a favor del señor Giovanny Gebauer Bruno con dos (2) lotes identificados con los números 2 y 3. **Fecha:** 4 de Mayo de 2000.

- **La posesión material** del respectivo inmueble, la ejerce el señor GIOVANNY GEBAUER BRUNO, específicamente la VIVIENDA A – CASA LOTE 2, que está libre de todo gravamen como censo, anticresis, pleitos pendientes, demanda civil, embargos judiciales, arrendamiento por escritura pública.
- **La explotación económica** del inmueble actualmente, es habitacional, o sea, se encuentra habitada por el mismo señor Giovanny, pero ejerce allí una actividad económica de tipo Automotriz, de la cual genera el sustento para la familia.
- **Las mejoras** del respectivo inmueble actualmente, es una casa antigua de un (1) piso y, que hace parte de la CASA LOTE 2 Y 3, la cual cuenta con: sala – comedor, cocina, patio de ropas, baño, alcoba principal, y una (1) alcoba.
- **La vía de acceso** a la casa vivienda A, se accede de manera directa por la calle 13C, completamente pavimentada.
- **El Estado de Conservación** de la casa es muy regular, la cual tiene una vetustez de aproximadamente 25 años.
- **Las áreas** que le corresponden al predio son las siguientes:

AREA DEL LOTE PROPIEDAD	165.69 M2
AREA DEL LOTE OCUPADA	44.00 M2
AREA CONSTRUCCION TOTAL	44.00 M2
COLINDANTES DE LOTE	**NORTE:** Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con Lote No. 3 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno, **SUR:** Con la Calle 13C en medio. **OESTE:** Con Lote No. 1 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), hoy Ivan Darío Zequeda Mestre y Fabiana Gussepina Gebauer Bruno.

PREDIO – VIVIENDA A – LOTE 3

ILUSTRACION No. 10 Plano Topográfico Lote de la VIVIENDA A, indicando ubicación, identificación y delimitación de las áreas y linderos – colindantes. LOTE No. 3



FUENTE: Plano topográfico Perito – Valuador

Con relación a los puntos anteriores (a, b y c), resolvemos lo siguiente:

- **La ubicación e identificación** del predio CASA LOTE 3, inmueble casa – lote, localizado en la calle 13C No. 14 – 60, barrio Alfonso López de Valledupar.
- Propietario GIOVANNY GUEBAUER BRUNO.
- Al lote le corresponde el código catastral No. 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0037 – 000.
- Matricula Inmobiliaria No. 190 – 82904, de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Valledupar.
- **Con relación a la adquisición del inmueble**, se tuvo en cuenta el historial de los siguientes Escrituras Públicas y Sentencias en orden cronológico:

1 ESCRITURA PUBLICA	**No. 1.658 del 26 de octubre de 1979**, Notaria principal primera categoría de Valledupar. **Vende:** María del Carmen Álvarez Viuda de Gebauer y otros. **Compra:** Hans Otto Gebauer Álvarez **Área:** 1.792.75 M2 **Dirección:** Calle 13B BIS, Calle 13C entre carreras 14 y 15. **Valor del Acto:** $50.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con la Calle 13B BIS. ESTE: Con propiedad del señor Julio Grabados Pertuz y Luis Alberto Gebauer Álvarez, SUR: Con la Calle 13C. OESTE: Con los propietarios José Miguel Rincón Melo, María Kennmeere, Jairo Gordillo Bernal, Alfonso de Jesús Bermúdez Márquez, Antonia María Daza de Arregoces y Blanca María Mendoza Plata. **Linderos:** NORTE: 25.25 ml, ESTE: 71.00 ml, SUR: 25.25 ml, OESTE: 71.00 ml. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio es el primero de Mayor Extensión.**
2 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.515 del 12 de noviembre de 1994**, Notaria segunda de Valledupar. **Vende:** Hans Otto Gebauer Álvarez **Compra:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Greter Patricia Gebauer Bruno **Área:** 832.75 M2 **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Valor del Acto:** $27.400.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con propiedad del señor Julio Grabados Pertuz SUR: Con la Calle 13C en medio. OESTE: Con predios del señor Erwin Strauch Mestre **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA: Este predio es el segundo de Mayor Extensión, que se desprende de la escritura anterior.**
3 ESCRITURA PUBLICA	**No. 2.099 del 30 de julio de 1997**, Notaria segunda de Valledupar. **Otorgantes:** Hans Otto Gebauer Bruno, Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno **Acto:** División. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 6581. **Área:** Casa Lote Numero Dos (2) 165.69 M2 **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70. **Valor del Acto:** Sin valor **Colindantes:** NORTE: Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con predio del señor Julio Granados Pertuz, SUR: Con la Calle 13C en medio. OESTE: Con Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), hoy de Giovanny Gebauer Bruno. **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar.

	NOTA: Este predio de los tres (3) existentes es uno de los de menor extensión, quedando definida su área.
4 SENTENCIA TRIBUNAL SUPERIOR – SALA CIVIL – FAMILIA	**Magistrado Ponente.** DR. ALBERTO MENDOZA ACOSTA. **Clase de Proceso:** ORDINARIO. **Seguido por:** GIOVANNY GEBAUER BRUNO. **Contra:** HANS OTTO GEBAUER BRUNO Y OTROS **Medio de Solicitud:** CONSULTA. **Providencia Proferida por el Juzgado:** QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR. **Fecha:** FEBRERO 21 DE 2000. **Radicado Bajo el No.:** 0034. **A Folio No.:** 165. **L.R.:** 3 **Barrio:** Alfonso López de Valledupar. **NOTA:** El Tribunal Superior de Valledupar – SALA CIVIL – FAMILIA, resuelve confirmar La Sentencia impartida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar a favor del señor Giovanny Gebauer Bruno con dos (2) lotes identificados con los números 2 y 3. **Fecha:** 4 de Mayo de 2000.

- **La posesión material** del respectivo inmueble, la ejerce el señor GIOVANNY GEBAUER BRUNO, específicamente la CASA LOTE 3, que está libre de todo gravamen como censo, anticresis, pleitos pendientes, demanda civil, embargos judiciales, arrendamiento por escritura pública.
- **La explotación económica** del inmueble actualmente, es habitacional, o sea, se encuentra habitada por el mismo señor Giovanny, pero ejerce allí una actividad económica de tipo Automotriz, de la cual genera el sustento para la familia.
- **Las mejoras** del respectivo inmueble actualmente, es una casa antigua de un (1) piso y, que hace parte de la CASA LOTE 3, la cual cuenta con: sala – comedor, cocina, patio de ropas, baño, alcoba principal, y una (1) alcoba.
- **La vía de acceso** a la casa vivienda A, se accede de manera directa por la calle 13C, completamente pavimentada.
- **El Estado de Conservación** de la casa es muy regular, la cual tiene una vetustez de aproximadamente 25 años.
- **Las áreas** que le corresponden al predio son las siguientes:

AREA DEL LOTE PROPIEDAD	165.69 M2
AREA DEL LOTE OCUPADA	82.00 M2
AREA CONSTRUCCION TOTAL	82.00 M2
COLINDANTES DE LOTE	**NORTE:** Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con predio de Julio Granados Pertuz, **SUR:** Con la Calle 13C en medio. **OESTE:** Con Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), hoy del señor Giovanny Gebauer Bruno.

Así mismo, procedemos a dar respuesta con respecto al siguiente inciso preguntado por el Juez:

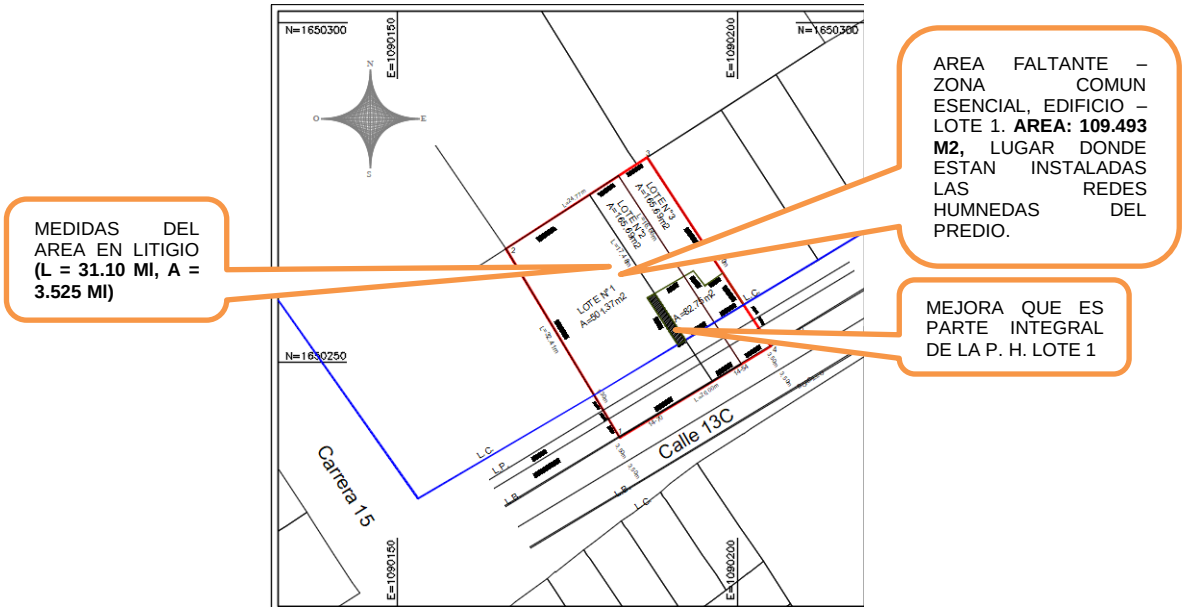
PREGUNTADO:

d) La ubicación, uso y medidas del predio materia de litigio, precisando la posesión

CONTESTADO:

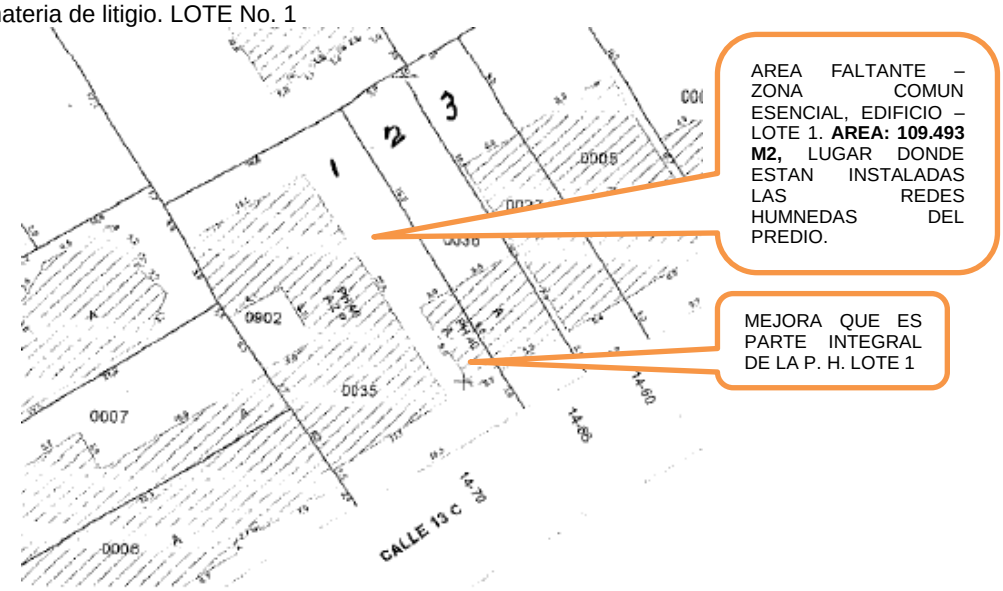
PREDIO – EDIFICIO VIVIENDA B – LOTE 1

ILUSTRACION No. 11 Plano Topográfico Lote 1 del EDIFICIO VIVIENDA A Y B, indicando ubicación, uso y medidas del predio materia de litigio. LOTE No. 1



FUENTE: Plano topográfico Perito – Valuador

ILUSTRACION No. 12 Plano Catastral Lote 1 del EDIFICIO VIVIENDA A Y B, indicando ubicación, uso y medidas del predio materia de litigio. LOTE No. 1



FUENTE: Plano catastral IGAC - CESAR

En el plano catastral de la Ilustración No. 12, donde se localiza el LOTE – 1, EDIFICIO VIVIENDA A Y B, en propiedad horizontal, identificado con la

nomenclatura calle 13C No. 14 – 70, se demuestra que dicho inmueble está registrado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Seccional Cesar, con la construcción y/o mejoras que se encuentran adyacente de la vivienda – casa lote 2, tal y como se registra en el plano topográfico realizado por el perito Emigdio E. Almenarez Villarreal, ubicándose sobre el área afectada y/o en litigio, la cual es parte integral de la Propiedad Horizontal.

Con relación al punto anterior, resolvemos lo siguiente:

- **La ubicación e identificación** del predio LOTE 1 – VIVIENDA A Y B, inmueble casa – lote, localizado en la calle 13C No. 14 – 70, barrio Alfonso López de Valledupar. Si se tiene en cuenta que es un predio en Propiedad Horizontal, el cual se referencio arriba, dentro del área de mayor extensión que es de 501.37 M2 de terreno, se localiza la superficie materia de litigio, la cual es un espacio que tiene un área de 109.493 M2 en la que se tiene en cuenta una pequeña área de construcción por parte del igac – Cesar, y que así mismo, en nuestro levantamiento topográfico detallamos dicha sección.
  Para tal demostración, señalamos las ilustraciones No. 11 y 12 en donde se detalla las respectivas indicaciones. Dicha área, según lo manifiesta la señora FABIANA GUSSEPINA en años anteriores no se había presentado este inconveniente, utilizándola de manera pacífica, sin restricciones y obstáculos para ingresar al espacio de AREA COMUN ESENCIALES, la cual es intrínseca a la propiedad horizontal, en el entendido que allí pasan las tuberías de los servicios públicos de los dos (2) apartamentos e igualmente se le permite el ingreso al personal para las reparaciones necesarias que se presentan en dichas tuberías.

  La respectiva zona común esencial tiene su acceso directo e independiente sobre la calle 13C en medio, la cual cuenta con una puerta metálica colocada por los copropietarios del LOTE No. 1.

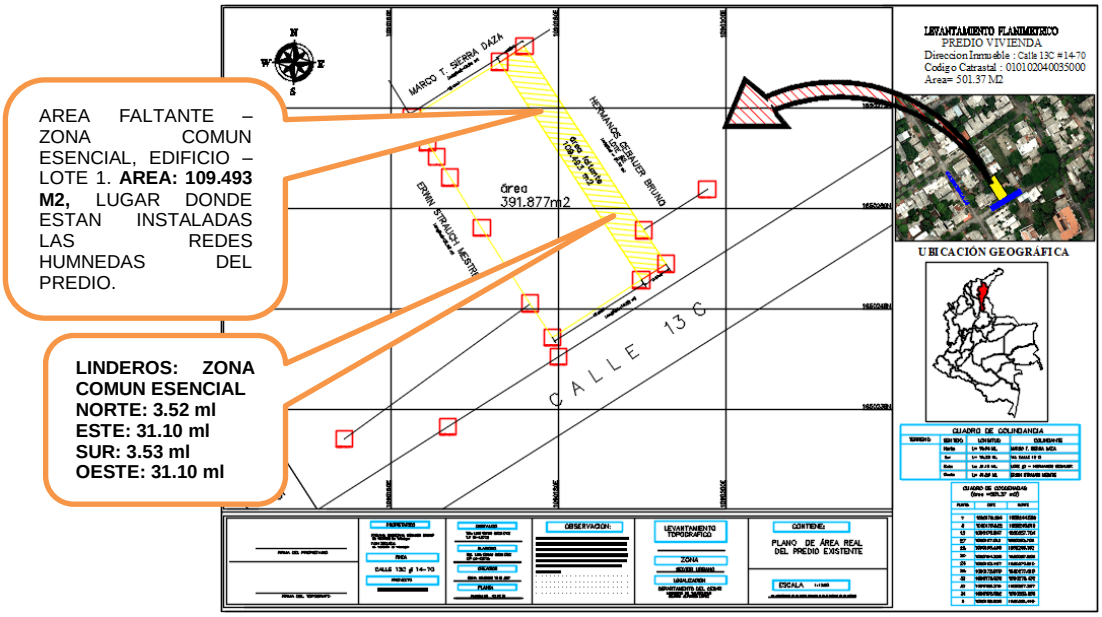
  Dicha zona colinda de la siguiente manera:

  NORTE: Con predio del señor MARCO TULIO SIERRA DAZA.
  ESTE: Con predio del señor GIOVANNY GEBAUER BRUNO, identificado como LOTE No. 2.
  SUR: Con la Calle 13C en medio.

OESTE: Con el edificio de dos (2) pisos en propiedad horizontal donde se ubica la VIVIENDA B de propiedad de la señora FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO, ubicado dentro del mismo LOTE No. 1.

- **La posesión material del espacio materia de litigio** la tiene la señora FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO e IVAN DARIO ZEQUEDA MESTRE.
- **El Uso que tiene el espacio en Litigio** es un AREA DE BIEN COMUN ESENCIALES, en donde se encuentran instalados los servicios públicos del edificio y el andén peatonal para su circulación y posibles reparaciones a las tuberías.
- **Las medidas y/o linderos** son las siguientes:
  NORTE: En 3.52 ml, en línea recta.
  ESTE: En 31.10 ml en línea recta.
  SUR: En 3.53 ml, en línea recta.
  OESTE: En 31.10 ml, en línea recta.

ILUSTRACION No. 13 Plano Topográfico Lote 1 del EDIFICIO VIVIENDA A Y B, indicando ubicación, uso y medidas del predio materia de litigio. De propiedad de FABIANA GUEBAUER BRUNO E IVAN D. ZEQUEDA MESTRE



FUENTE: Plano topográfico del perito

Por otra parte, para una mayor información damos a conocer lo que son los **BIENES COMUNES ESENCIALES** según la LEY 675 de 2001, aplicado al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio:

Los bienes en la propiedad horizontal pueden ser privados o comunes; estos últimos a su vez pueden ser esenciales o no. Para que un bien tenga dicha condición es necesario que sea señalado su carácter de esencial en la escritura o reglamento interno de la propiedad horizontal.

En la propiedad horizontal los bienes pueden ser **privados o comunes; Los bienes comunes** son parte del edificio que pertenecen a la totalidad de los propietarios de los bienes privados y los cuales facilitan la existencia, conservación, goce y explotación del dominio particular.
Los bienes esenciales son aquellos que indica el **artículo 3 de la Ley 675 del 2001,** denominados como indispensables para la existencia y estabilidad de la propiedad horizontal y necesarios también para usar los bienes privados.
Entre los denominados bienes comunes que son esenciales se encuentran:

- El terreno sobre o bajo el cual están las construcciones o instalaciones de servicios públicos.

- Los cimientos, la estructura y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados.

- Fachadas, techos y losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

Por su parte:

El **parágrafo del artículo 59 de la Ley 675 del 2001**, señala que *"en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo" a los copropietarios*; la misma ley define los bienes comunes esenciales como aquellos "*indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular".*
Por ello, cuando alguno de los copropietarios incumpla sus obligaciones, y aun cuando dicho incumplimiento persista, en ningún caso se pueden establecer prohibiciones que vayan en contra de lo citado en la ley.
Considerando lo anterior, los BIENES COMUNES ESENCIALES de la edificación (vivienda B – LOTE No. 1) que expresa el Reglamento de Propiedad Horizontal en la respectiva escritura pública, lo determina como Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto así como los imprescindibles para el uso o

goce de los bienes de dominio particular. Ejemplo: El terreno sobre o bajo el cual existen construcciones **o instalaciones de servicios públicos básicos**, los cimientos, la estructura, las circulaciones, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Por lo tanto, **ES IMPOSIBLE RESTRINGIR SU USO.**

En otras normas, el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 en su Artículo 18 dice: Avalúos de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicara únicamente para las áreas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.**
Quiere decir esto, que el predio del LOTE No. 1 con su respectiva construcción, si cumplen ya que, a través de Licencia de Reconocimiento de Construcción de la Curaduría Urbana No. 2, se aprobaron los planos de dicho proyecto, tal y como se detalla arriba.

Siguiendo con la investigación exhaustiva, aporta la copropietaria del LOTE No. 1, una fotografía que data del año 2010 en donde aparece una de sus hijas CAMILA BAUTE GUEBAUER y al fondo de la misma se aprecia el muro con la puerta metálica blanca únicamente que daba acceso a la respectiva zona común esencial controlada por los copropietarios del edificio. Informa la señora FABIANA GEBAUER BRUNO que posterior a la conciliación extraprocesal que realizo con el señor Geovanny Gebauer Bruno le regresara la extensión superficiaria de los **109.493 M2 de la zona común esencial**, el señor Geovanny Gebauer aprovecho que la señora Fabiana Gebauer no viviera en la propiedad, este derribo sección de la pared frontal y construyo una entrada donde instalo un portón de color negro adyacente al portón blanco existente, obstruyendo la entrada por el portón blanco, permitiendo la entrada a la zona común esencial por el portón negro únicamente para el señor Geovanny.

ILUSTRACION No. 14 Registro Fotográfico indicando la única puerta que daba acceso a la zona común esencial perteneciente al LOTE No. 1

FUENTE: Fotografía suministrada por la señora FABIANA G. GEBAUER BRUNO

6. TITULACION E INFORMACION JURIDICA

VIVIENDA B – EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

6.1 OCUPANTE	FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO Y OTROS
6.2 TIPO DE TENENCIA	**Propietarios**
6.3 TITULO DE ADQUISICI-ON	**Escritura Publica No. 2.286 del 30 de octubre de 2007**, Notaria segunda de Valledupar. **Vende:** Hans Otto Gebauer Bruno, Una Tercera parte (1/3): **Compra:** Fabiana Gussepina Gebauer Bruno, Grethel Patricia Gebauer Bruno **Código Catastral:** 20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000. **Matricula Inmobiliaria:** 190 – 117600 **Acto:** Compraventa. **Área Lote:** 501.37 M2. **Área Construcción:** 240.24 M2 VIVIENDA B. **Dirección:** Calle 13C No. 14 – 70 VIVIENDA B. **Valor del Acto:** $22.000.000 Pesos. **Colindantes:** NORTE: Con el espacio vacío predio del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, ESTE: Con espacio vacío Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno, SUR: Con la Calle 13C en

	medio, OESTE: Con el predio de Edwin Strauch Mestre, NADIR: Con la placa de entre piso de la vivienda A, CENIT: Con el cielo abierto. **Linderos:** No lo expresa la respectiva escritura pública. **Barrio:** Alfonso López de Valledupar.
6.4 MAT. INMOBILIARIA	**190 – 117600** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.
6.5 REGIMEN DE PROPIE-DAD	Privado
6.6 CEDULA CATASTRAL	**20 – 001 – 01 – 01 – 0204 – 0035 – 000**.
6.7 AFECTACIONES	Actualmente se reclama y se solicitó al señor Geovanny Guebauer Bruno la devolución del área de la zona común esencial que hace parte del edificio en propiedad horizontal.

NOTA – 1: *La anterior información NO incluye estudio jurídico de Títulos.*

CONCLUSIONES GENERALES:

Mediante peritazgo se puede concluir que el inmueble con un área de **501.37 M2**, localizado en el barrio Alfonso López, municipio de Valledupar y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con el predio de MARCO TULIO SIERRA DAZA y otros, **SUR:** Calle 13C en medio, **ESTE:** lote No. 2 de Geovanny Gebauer Bruno y **OESTE:** con el predio de EDWIN STRAUCH MESTRE, es de donde se desprendieron los otros dos (2) lotes examinados, cada uno de unas cabidas de 165.69 m2 respectivamente, actualmente al lote de donde se desprenden los otros dos lotes, tiene un faltante de **109.493 m2** para completar la cabida de **501.37 M2**, lugar por donde están instalas las redes húmedas del predio perteneciente a la señora FABIANA GEBAUER BRUNO, (Propiedad Horizontal).

Las áreas que le corresponden al predio son las siguientes:

AREA DEL LOTE PROPIEDAD	501.37 M2
AREA DEL LOTE OCUPADA	391.877 M2
AREA FALTANTE – ZONA COMUN ESENCIAL	109.493 M2
AREA CONSTRUCCION TOTAL	457.33 M2
AREA CONSTRUCCION VIVIENDA B	240.24 M2
COEFICIENTE DE PROPIEDAD	52.53%
COLINDANTES DE LOTE	**NORTE:** Con predios del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno, **SUR:** Con la Calle 13C en medio. **OESTE:** Con predios del señor Erwin Strauch Mestre
COLINDANTES DE LA CONSTRUCCION – VIVIENDA B	**NORTE:** Con el espacio vacío predio del señor Marco Tulio Sierra Daza y otros, **ESTE:** Con espacio vacío Lote No. 2 de los hermanos Gebauer Bruno (Antes), Hoy de Giovanny Gebauer Bruno y, con el área común especial de lote 1, **SUR:** Con la Calle 13C en medio, **OESTE:** Con el predio de Edwin Strauch Mestre, **NADIR:** Con la placa de entre piso de la vivienda A, **CENIT:** Con el cielo abierto.

Atentamente,

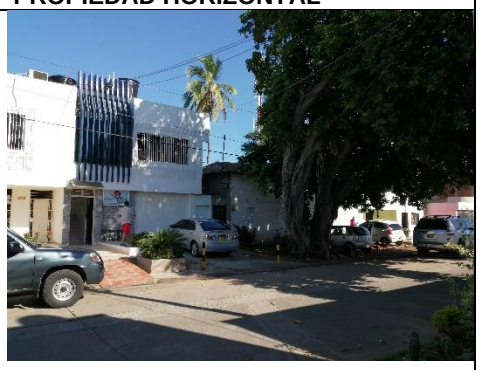
EMIGDIO E. ALMENAREZ VILLARREAL
Arquitecto – Valuador
Investigador – Asesor – Consultor
CC No. 77.024.459 de Valledupar
T.P. No. 08700 – 49370 de Atlántico
MAT. R.A.A. CODIGO UNICO N° AVAL – 77024459
de la ERA: Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV de Bogotá,
Registro Interno Lonja No. 001 del 18 – 02 – 2014, Lonpacaribe Valledupar.
Perito Auxiliar de la Justicia

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de Octubre de 2004, las firmas mecánica aquí plasmadas tiene plena validez para todos los efectos legales.

ANEXOS

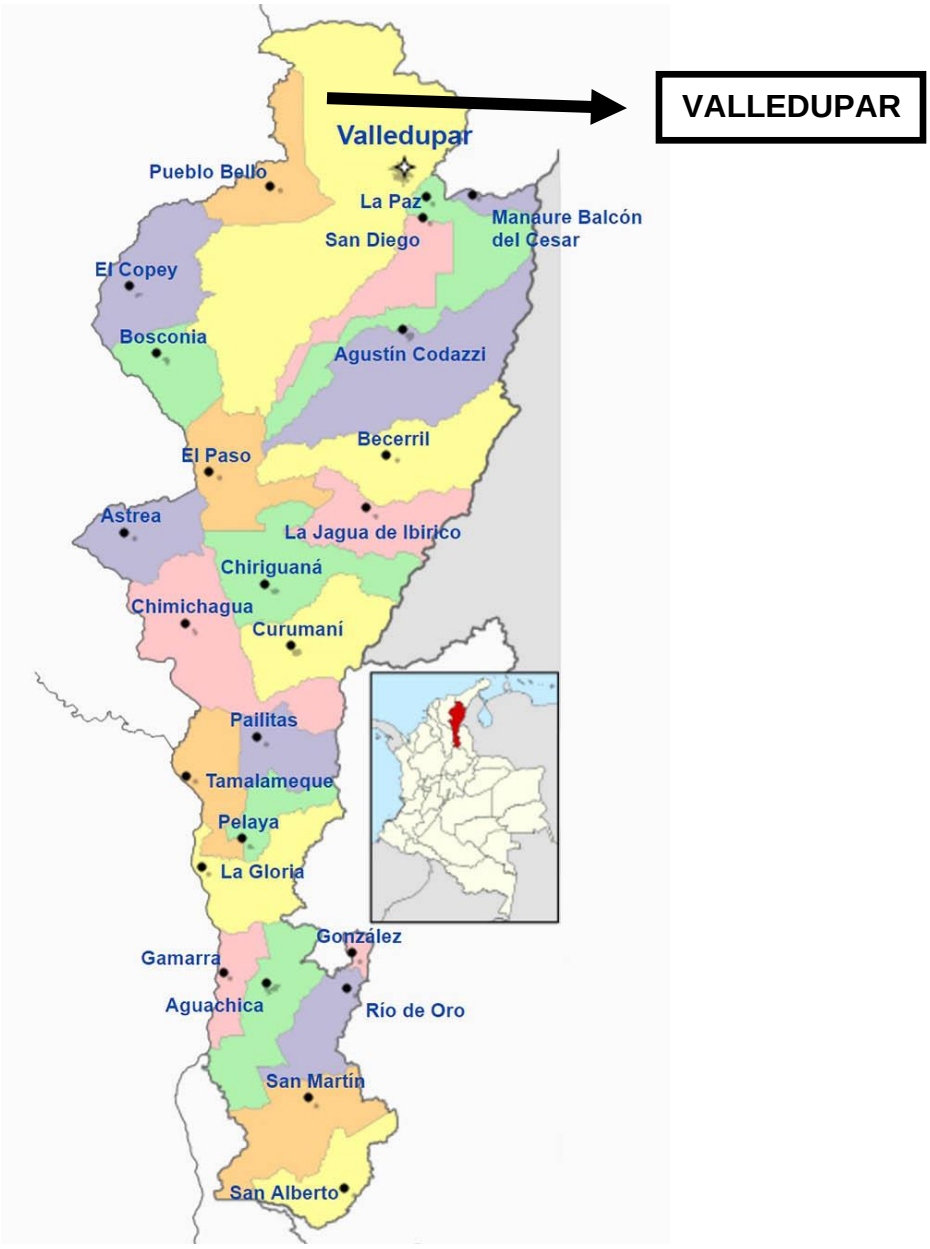
1. REGISTRO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO Nº 1 – DE OCTUBRE 16 DE 2019 PREDIO MEDIANERO, DIR. CALLE 13C No. 14 – 70 (VIVIENDA A y B) B. ALFONSO LOPEZ – DERECHO DE BIENES COMUNES ESENCIALES – VALLEDUPAR

VIVIENDA A CON ACCESO A AREA COMUN ESENCIAL PUERTA MARRON P. Sr. GIOVANNY		**VIVIENDA B CON ACCESO A AREA COMUN ESENCIAL PUERTA BLANCA P. Sra. FABIANA**
EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL		**VISTA TOTAL PREDIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL**
		
DETALLE ACCESO ZONA COMUN ESEN		**VISTA GENERAL CONJUNTO**

2. ANEXO PLANOS DE UBICACION

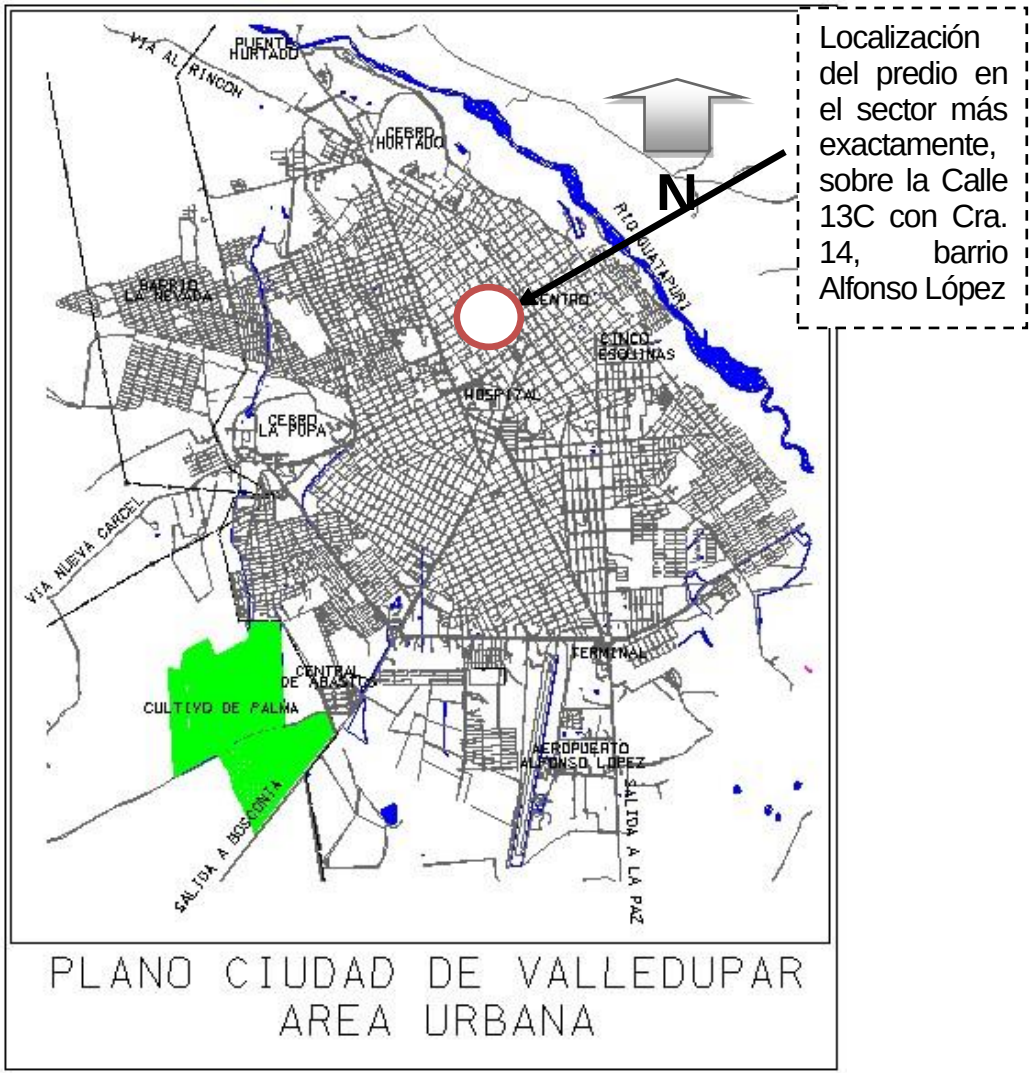
ANEXO PLANIMETRICO No.1



PLANIMETRIA DEPARTAMENTO DEL CESAR INDICANDO UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

ANEXO PLANIMETRICO No.2

ILUSTRACION No. – 2.2: PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR – CESAR DONDE SE UBICA EL PREDIO HABITACIONAL – VIVIENDA BIFAMILIAR SOBRE LA CALLE 13C CON CARRERA 14 INMUEBLE MEDIANERO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.



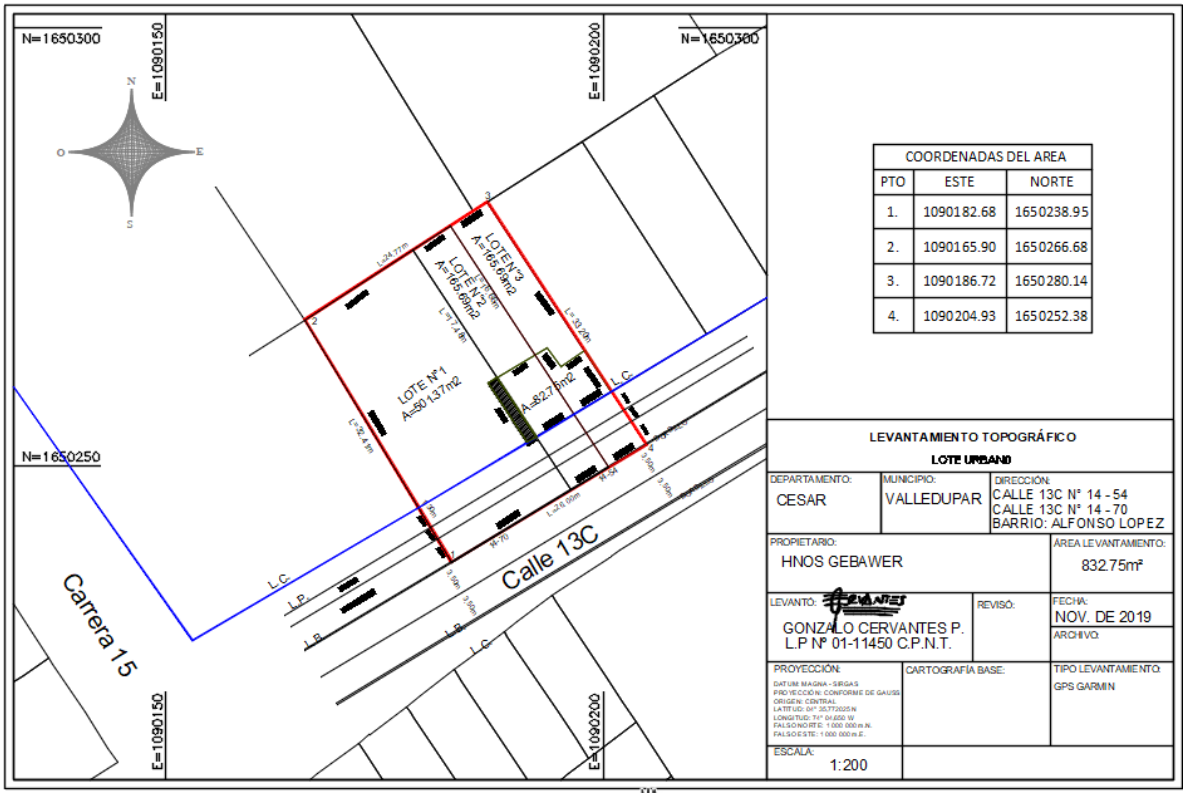
ANEXO PLANIMETRICO No.3

ILUSTRACION No. – 2.3: PLANO GENERAL DEL SECTOR DEL BARRIO ALFONSO LOPEZ DONDE SE UBICA EL LOTE MEDIANERO DE MAYOR EXTENSION EN PROPIEDAD HORIZONTAL, CON AREA DE 832.75 M2, INDICADO EN COLOR AMARILLO, CUYA DIRECCION ES LA CALLE 13C No. 14 – 70 (VIVIENDAS A y B) MUNICIPIO DE VALLEDUPAR – CESAR

ANEXO PLANIMETRICO No.4

PLANO TOPOGRÁFICO DETERMINADO INDICANDO LOS TRES (3) LOTES, CUYO PREDIO DE MAYOR EXTENSION TIENE UN AREA DE 832.75 M2 INICIANDO SU DEMARCACION DESDE LA LINEA DE BORDILLO QUE DA SOBRE LA CALLE 13C DEL BARRIO ALFONSO LOPEZ.

LA RESPECTIVA AREA NEGOCIADA SE REGISTRA EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 2.515 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 1994.



3. ANEXO DOCUMENTOS

3.1 ESCRITURA PÚBLICA No. 1.658 DEL 26 DE OCTUBRE DE 1979 – Archivo Histórico Registro Valledupar

3.2 ESCRITURA PÚBLICA No. 2.515 DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 1994 – Archivo Histórico Registro Valledupar

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA No. 190 – 117600 DE LA O.R.I.P. DE VALLEDUPAR

3.4 MATRICULA INMOBILUIARIA No. 190 – 82902 DE LA O.R.I.P. DE VALLEDUPAR

ARCHIVO HISTORICO
REGISTRO
Valledupar

38

AC02413388

ESCRITURA PUBLICA NUMERO MIL SETECIENTOS CIN-
CUENTA Y OCHO (1.658).....
En la Ciudad de Valledupar,Capital del Departa-
mento del Cesar,República de Colombia,a los ve-
intiseis (26) días del mes de Octubre de mil -
novecientos setenta y nueve (1.979) ante mí,JAIME DANGOND OVALLE,No-
tario público Principal,Primera Categoría de este Círculo,Compare-
cieron:MARIA DEL CARMEN ALVAREZ VIUDA DE GEBAUER,FEDERICO GEBAUER
ALVAREZ,LUIS A. GEBAUER ALVAREZ -,y dijeron:PRIMERO:Que son mayores
de edad,identificados con las cédulas de ciudadanía No.22'292.105 -
expedida en Barranquill ,12'712.981expedida en Valledupar,libreta Mi-
litar No.A -063074 del Distrito Militar No.15,casado,826.333 expe-
didaen Barranquilla,libreta Militar No.B-262738 del Distrito Mili-
tar No.15,soltero,vecinos de Valledupar.SEGUNDO:Que obrando en sus
propios nombres venden a HANS OTTO -- GEBAUER ALVAREZ,mayor de edad
identificado con la cédula de ciudadanía No.826.333.-- expedida
en Barranquilla libreta Militar No.336934562 expedida en Bogotá,casa-
do,vecino de Valledupar;Un lote de terreno urbano,en la ciudad de
Valledupar,situado en la siguiente Dirección:Calle 13-B-Bis,calle
13C-entre las carreras 14 y 15,con los siguientes linderos:NORTE:-
Con la calle 13-B-Bis;SUR:Con la calle 13-C;ESTE:Con propiedad del
señor Julio Granados Fertux y con el señor Luis Alberto Gebauer Al-
varez,y OESTE:con las siguientes propiedades:José Miguel Rincón Me-
lo,María Kenmmere,Jairo Corrillo Bernal,Alfonso de Jesús Hermudez
Marquez,Antonia María Daza de Arregoces y Blanca María Mendoza Pla-
ta.Este lote tiene las siguientes medidas:Por el Norte 25.25 mts.
Por el Sur 25.25 metros.Por el este tiene 71 metros y por el Oeste
tiene 71 metros,tiene una área aproximada de 1.792.75 metros cuadra-
dos.TERCERO:El valor del lote se ha fijado en la suma de CINCUENTA
MIL PESOS ($50.000.oo) moneda corriente,Valor que recibieron los -
Vendedores,a entera satisfacción.CUARTO:Los Vendedores Adquirieron
este lote por usucepción del Causante Luis Vicente Gebauer,quien lo
adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva,de dominio,en

Hoy 8 de Nov.de 1.979 expido 1ra y 2da.fotocopia a el comprador y Ofi. de Reg.

virtud de sentencia de fecha 9 de Diciembre de 1.966,del Juzgado
Civil Municipal,registrada el día 6 de abril de 1.967,en el libro
lo,Impar,página 409,bajo partida No.116,matrícula 255,tomo 9 de V
lledupar.QUINTO:Que el predio que vendenestá inscrito en el catas-
tro Vigente bajo el No.01-204-004 y lo hanvenido poseyendo en form
pública,pacífica ininterrumpida desde que entró en posesión de él
y lo adquirieron fuera del matrimonio,teniendo la libre disposición
en lo referente a sociedad conyugal.SEXTO:El citado predio está li-
bre de todo gravámen,como son:censo,hipoteca,pleitos pendientes,-
condiciones resolutorias,arrendamiento por escritura pública,anti-
cresis,conforme a la ley se obligan al saneamiento en caso de acci
real que contra lo que venden resulte.Presente en este acto el se-
ñor LUIS ALBERTO GEBAUER ALVAREZ,de condiciones civiles ya anota-
das dijo:Que acepta los términos de esta escritura,la venta que -
por medio de ella se le hace y que desde este fecha entra en pose-
sión del inmueble que se le vende.SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DO-
CUMENTOS:CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No.15602 El Suscrito Tesorero
Municipal Certifica que:ALVAREZ VDA DE GEBAUER MARIA DEL CARMEN,se
encuentra a paz y salvo con el Tesorero Municipal,por concepto de
Impuesto Predial hasta el año de 1.979 según recibo No.27768 de fe-
cha Marzo 16/79 los siguientes predios:PREDIO:01-204-004 NOMBRE -
DEL PREDIO Lote Calle 13C No.14-40 Ur.AVALUO $19.700.oo.Valledupar,
Octubre 24/79.(fdo) hay un sello.EL SUSCRITO TESORERO DEL FONDO -
MUNICIPAL DE VALORIZACION INFORMA:Que MARIA DEL CARMEN ALVAREZ -
VDA DE GEBAUER,se encuentra a paz y salvo por concepto de Valo -
rización..Inmueble ubicado en la Calle 13-C,Ficha Catastral No.1-
204-001.Válido hasta 30 días firmado.CONSTANCIA.-Se deja constan -
cia de que no fuéron presentados los certificados de paz y salvo -
Nacional de los señores MARIA DEL CARMEN ALVAREZ VDA DE GEBAUER,-
FEDERICO GEBAUER ALVAREZ,HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ,Y LUIS ALBERTO
GEBAUER,por estar en huelgas las Oficinas de la Administración de
Hacienda,dependiente del Ministerio de Hacienda,y por consiguiente
dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de las activi -

ARCHIVO HISTORICO
REGISTRO
Valledupar

AC02413389

dades anormales, los señores MARIA DEL CARMEN * ALVAREZ VIUDA DE GEBAUER, FEDERICO GEBAUER ALVA* REZ, HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ, Y LUIS ALBERTO * GEBAUER ALVAREZ deberán presentar dichos certi- ficados a esta Notaría, siendo entendido que - el incumplimiento de lo dispuesto en el Art.1o. del Decreto 20-62 de 1.979, ocasionarán al contribuyente, por cada día de retardo, una sanción del diez por ciento (10%), de los Impuestos de renta y complementarios, y de ventas que fueren exigibles el 13 de Agosto de 1.979, limitada a dos veces el valor del Impuesto - (Art.2 ibiden). Por la Secretaría de este Despacho se llevará la relación de los contribuyentes que hagan uso de estos derechos, de - acuerdo con el Art.3o. del mismo Decreto, y a más tardar del mes siguiente de la expedición de estas normas se enviará a la Adminis - tración de Impuestos Nacionales de Valledupar, una relación de los certificados presentados extemporaneamente y de los no presentados hasta esa fecha con los datos de que trata el inciso 1o. del Art.3o. Leído este instrumento a los contratantes y advertidos de la formalidad del Registro, dentro del término legal de noventa (90) días y lo aprobaron y firma n por ante mí, el suscrito Notario que doy fé. La presente escritura se extendió en los sellos Nos. AC-02413388, AC-02413389 y lleva estampilla de Timbre Nacional, conforme a la ley - 2a. de 1.976. Derechos Original y Copia $255.oo, más $50.oo Para la - Superintendencia de Notariado y Registro y $50.oo Para el Fondo Nacional de Notariado, por dos (2) hojas $70.oo. Art.1o y 16 del Decreto 1772 de 1.979.....

LOS VENDEDORES:

MARIA DEL CARMEN ALVAREZ VIUDA DE GEBAUER:

x Carmen A de Gebauer

FEDERICO GEBAUER ALVAREZ

EL COMPRADOR,

HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ

ARCHIVO HISTORICO REGISTRO Valledupar

LUIS ALBERTO
NOTARIO PÚBLICO
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO
VALLEDUPAR
REPUBLICA DE COLOMBIA
TIMBRE NACIONAL
ANULADO
ARCHIVO HISTORICO
REGISTRO
Valledupar

Impuesto Nacional Oficio

AB 24110798

- 1 -

No. 2.515 = = = = = = = = = = = = = = = =

FECHA : NOVIEMBRE 12 de 1.994 = = = = =

- =

ACTO: VENTA E HIPOTECA.----------

OTORGANTES: HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ

VENDE A FAVOR DE HANS OTTO GEBAUER BRUNO, FABIANA GUSSEPINA GUEBAUER BRUNO Y GRETER PATRICIA GEBAUER BRUNO, QUIENES HIPOTECAN A FAVOR DE LA CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA ''DAVIVIENDA''.----------

PREDIO URBANO CALLE 13C No. 14-70. ----------

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 190-0006-581. ----------

ESCRITURA PUBLICA NUMERO DOS MIL QUINIENTOS QUINCE (2.515)

= = = = = = = = = = = = = = = = = = = =

Nota: por sentencia # 1441/2007, se cancela la hipoteca
Julio 27/2007.

CENTIMETROS CUADRADOS (832.75 MTS 2), alinderado por el NORTE, con predio del señor MARCO T. SIERRA DAZA, y otros. SUR, calle 13C en medio, ESTE, con predios del señor JULIO GRANADOS PERTUZ y OESTE, con predios del señor ERWIN STRAUCH MESTRE. **PARAGRAFO:** Para efctos de que en la oficina de Registro d eInstrumentos públicos de Valledupar, se tome nota de los actuales linderos y de la ubicacion del inmueble en la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Valledupar, se protocoliza con este instrumento el certificado catastral número 002401 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, el 3 de noviembre de 1994. **SEGUNDO:** Que el inmueble objeto de esta venta fué adquirido en mayor extensión por compra a FEDERICO GEBAUER ALVAREZ, LUIS A. GEBAUER ALVAREZ y MARIA DEL C. ALVAREZ VIUDA DE GEBAUER, según escritura pública número 1.658 de fecha 26 de octubre de 1979, otorgada por la entonces Notaria unica (Hoy Primera) del Circulo de Valledupar, inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de la misma ciudad, bajo la matrícula inmobiliaria número **190-0006-581. TERCERO:** Que el precio de esta venta es la suma de VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($27.400.000.oo) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, los cuales ha recibido a entera satisfacción de manos de los compradores la suma de DIEZ Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA PESOS ($18.999.160.oo.) MONEDA CORRIENTE, y el saldo o sea la suma de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS ($8.440.840.OO), MONEDA LEGAL COLOMBIANA, los recibirá de manos de la CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA ''DAVIVIENDA'', entidad que le otorgará un crédito por dicha suma a LOS COMPRADORES, quienes lo garantizarán con la hipoteca de primer grado que se constituye en este

AB 24110799

- 2 -

mismo instrumento público. **CUARTO:** Que el Vendedor renuncia expresamente a la condicion resolutoria derivada de la forma de pago pactada, por lo tanto la presente venta se hace firme, definitiva e irresoluble. **QUINTO:** Que la posesión material del inmueble objeto de esta compraventa la ejerce en la actualidad la sociedad vendedora, que está libre de todo gravámen como censo, anticresis, pleitos pendientes, demanda civil, embargos judiciales, arrrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, obligandose la sociedad vendedora al saneamiento de la venta en los casos de ley. **SEXTO:** Que los gastos que demande esta escritura de venta, serán sufragados por las partes en proporciones iguales, y los de registro, así como los de Notaria, beneficencia y registro de la hipoteca a favor de DAVIVIENDA serán sufragados por LOS COMPRADORES. Presentes en este acto los señores **HANSS OTTO GEBAUER BRUNO, FABIANA GUSSEPINA GUEBAUER BRUNO Y GRETER PATRICIA GEBAUER BRUNO,** mayores de edad, vecinos de la ciudad de Valledupar, identificados con las cédulas de ciudadanía números 19.436.862, 49.764.323 y 49.773.791 expedidas en Bogotá D.E., Valledupar (Cesar) y Valledupar (Cesar), respectivamente, el varón con Libreta Militar número 19436862 distrito No.15 = = =

HIPOTECANTES, constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, en favor de la CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA ''DAVIVIENDA'', quien en adelante se denominará LA CORPORACION, sobre el inmueble que ha(n) adquirido a través de esta misma escritura pública, cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificacion se encuentran consignados en la clausula primera del contrato de compraventa contenido en este instrumento, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria antes indicado. **SEGUNDO: OBJETO DE LA HIPOTECA:** Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento tiene por objeto garantizar a la CORPORACION todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que EL (LOS) HIPOTECANTE(S) tuviera(n) o llegare(n) a tener a favor de la CORPORACION, ya sea por prestamos, intereses, comisiones, reajustes por corrección monetaria, o por cualquier otra causa, sea que consten en pagaré u otro titulo valor o en cualquier documento público o privado. **TERCERO:** Declara(n) además a.) Que la presente hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el inmueble con todas sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; b.) Que el inmueble que por este instrumento hipoteca(n), es de su exclusiva propiedad, lo posee(n) real y materialmente y lo garantiza(n) libre de todo gravámen, limitacion del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o limite su negociabilidad. c.) Que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este graámen, los de su cancelacion, las costas de cobro de cualquier obligacion que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello. d.) Que se compromete a entregar la primera copia de

AB 24110800

- 3 -

esta escritura de hipoteca y un certificado de libertad expedido por el Registrador de Instrumentos públicos correspondiente al inmueble hipotecado en que conste este gravámen a satisfaccion de la CORPORACION máximo en un termino de noventa (90) dias habiles contados a partir de la firma de esta escritura. e.) Que en caso de acción judicial se adhieren al nombramiento de secuestre que haga ''LA CORPORACION'' de acuerdo con lo establecido en el Ordinal Quinto (5o.) del artículo Noveno (9o.) del Código de Procedimiento Civil y renuncia(n) al derecho establecido en el Artículo Quinientos Veinte (520) del mismo Código; f) Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro, o sustracción de la primera copia de esta escritura, para exigir mérito ejecutivo, EL(LOS) HIPOTECANTE (S) desde ahora confiere(n) poder especial amplio y suficiente al Representante legal de LA CORPORACION para que solicite al señor Notario en nombre del suscrito exponente y en el de su representada, expedicion de una copia sustitutiva con la constancia, de que presta igual merito ejecutivo todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo ochenta y uno (81) del Decreto novecientos sesenta (960) de mil novecientos setenta (1970). **CUARTO: SEGUROS:** Que mientras subsista cualquier obligacion a su cargo EL (LOS) HIPOTECANTE(S) se obliga a mantener a favor de LA COPORACION seguros de incendio y terremoto sobre el inmueble que hipotecan por una cantidad equivaldrá al valor destructible del mismo de acuerdo con su valor comercial y de vida por una cantidad no inferior al valor de la deuda pendiente del (LOS) HIPOTECANTE(S). LA CORPORACION queda autorizada desde ahora para tomar los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

mencionados seguros por cuenta de EL (LOS) HIPOTECANTE(S) y para cargarle el valor de las primas mensuales, junto con las cuotas de amortizacion de la respectiva obligacion. En caso de mora, LA CORPORACION podrá efectuar el pago de las primas por cuenta del (LOS) HIPOTECANTE(S) y cobrará adicionalmente intereses moratorios y correcion monetaria sobre las primas pagadas, pudiendo aplicar preferencialmente culquier abono al pago de dichos seguros. Es entendido que esta autorizacion no implica en ningun caso ni en forma alguna responsabilidad para LA CORPORACION quien bien puede no hacer uso de dicha autorizacion. **QUINTO: CLAUSULA ACELERATORIA:** EL HIPOTECANTE autoriza desde ahora expresamente a la CORPORACION para declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelacion inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguiente casos: a.) Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones DEL (LOS) HIPOTECANTE(S) a favor de la CORPORACION. b.) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones. c.) Por embargo o por persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier accion que recaiga o pueda recaer sobre el inmueble hipotecado. d.) Si el inmueble hipotecado perece o sufre desmejora o deprecio cuaquiera que sea la causa y si a juicio de la CORPORACION deja de ser garantia suficiente para las obligaciones pendiente y sus accesorios. e.) Quebranto patrimonio o iliquidez del (lLOS) HIPOTECANTE(S) circunstancia que calificará la CORPORACION. f.) Si enajeno hipoteco, o gravo el inmueble hipotecado sin el consentimiento expreso y escrito de LA CORPORACION. g.)

Imprenta Nacional Libre

AB 24110801

– 4 –

Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañia de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparacion del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales que no ameriten a juicio de LA CORPORACION la aplicación del literal (d) de esta clausula. h.) Por no presentar dentro del termino maximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, la primera copia de esta escritura de hipoteca debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, junto con el certificado de Libertad debidamente ampliado a satisfacion de LA CORPORACION. **SEXTO: REGIMEN APLICABLE:** Que acepta que las obligaciones garantizadas con esta hipoteca contraidas en unidades de Poder ADquisitivo Constante UPAC, quedan sujetas en su totalidad a las normas que rigen el sistema de Valor constante y en especial a lo dispuesto en el estatuto orgánico el sistema financiero y demas normas pertinentes. Por tanto EL (LOS) HIPOTECANTE(S) desde ahora acepta como obligacion a su cargo los reajustes periódicos que produzca la corporacion en materia de capital sobre el valor de dicha obligacion a su cargo en razon de la variacion de la correccion monetaria y acepta ademas que la conversion de dichas obligaciones a moneda legal Colombiana, se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Poder adquisito Constante UPAC, establecida por los artículos 2.1.2.3.3. y siguientes del Estatuto Organico del sistema Financiero y todas aquellas disposiciones que lo modifiquen, aclaren o adicionen. **SEPTIMO:** Que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

autoriza a la CORPORACION para modificar unilateralmente el valor de las cuotas mensuales de amortizacion de cualquiera de sus obligaciones cuando EL (LOS) HIPOTECANTE(S) no cumpla el sistema de pago que el mismo escogió(eron). **OCTAVO; PAGO ANTICIPADO:** Que autoriza(n) para que el pago parcial de cualquiera de sus obligaciones antes de su vencimiento sea aplicado a eleccion de LA CORPORACION a la reduccion del plazo o del valor de las cuotas. **NOVENO; CESION:** Que faculta a LA COPORACION para ceder tanto la garantía contenida en la presente escritura, lo mismo que para ceder o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor de LA CORPORACION garantizadas con la presente hipoteca. Presente la doctora **LUCIA MEJIA NARANJO**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Valledupar e identificada con cédula de ciudadanía número 49.733.678 expedida en Valledupar, en nombre y representacion de la **CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA ''DAVIVIENDA''**, establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Santa Fé de Bogotá, en calidad de representante Legal de dicha Corporacion, como lo acredita con el certificado sobre existencia y representacoin expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, que se protocoliza con la presente escritura, dijo que obrando en el ca'racter y representacon antes indicado ACEPTA la hipoteca que se constituye y las demas declaración que en ella consta en favor de la Corporacion. Hasta aquí la minuta. SE PRESENTO EL SIGUIENTE DOCUMENTO: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL NUMERO 101560 El Suscrito Tesorero Municipal certifica que: HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ Se encuentra a paz y salvo por concepto del impuesto predial hasta el año de 1.994, según recibo número 59151 de fecha Octubre 28 de 1.994 el siguiente predio. PREDIO: 01-01-0204

Imprenta Nacional Oficial

AB 24110802

- 5 -

0014-000 - - - - NOMBRE DEL PREDIO: C 130 14-70. Avaluo$21.959.000.o Firmado ilegible Hay un sello. PRESENTA PARA LA PROTOCOLIZACION LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: a) Cédulas de ciudadanía de los comparecientes; b) Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Valledupar, de la representación legal de DAVIVIENDA; c.) Certificado de Tradición del inmueble objeto de esta hipoteca. d.) Certificado expedido por el Agustin Codazzi, número 002401 de fecha noviembre 11 de 1994. E.) Oficio a los hipotecantes sobre el crédito otorgado por Davivienda, de fecha octubre 21 de 1994. En consecuencia, yo, el suscrito Notario, los declaro protocolizados bajo el número que le corresponde a esta escritura, para su guarda y conservación, para que su contenido se inserte en las copias que se expidan de ella y para todos los efectos legales. **LEIDO Y AUTORIZACION.** Leído el presente instrumento por los otorgantes, se hicieron las advertencias pertinentes y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente Registro de Instrumentos Públicos, dentro del término legal, siendo aprobado en su totalidad y firmado conmigo el Notario que lo autorizo y doy fé. Esta escritura se extendió en los sellos AB24110798, AB24110799, AB24110800, AB24110801, Y AB24110802. Derechos: $ 98.100.oo = ==== más $1.000.oo para la Superintendencia de Notariado y Registro, $1.000.oo para el Fondo Nacional del Notariado, cobrados según Decreto 1572 de 1.994. Retención:$ Artículo 40 ley 55 de 1.985. IVA $ 15.820.oo ---- Por ante mí, el suscrito Notario, firman los otorgantes. = = = = = =

= = = = = =

EL VENDEDOR,

HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ.

LOS COMPRADORES E HIPOTECANTES,

HANS OTTO GEBAUER BRUNO

FABIANA GUSSEPINA GEBAUER BRUNO

GRETER PATRICIA GEBAUER BRUNO.

LA REPRESENTANTE LEGAL DE DAVIVIENDA.

LUCIA MEJIA NARANJO.

EL NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO :

AIDEE DANGON SUAREZ

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO ENCARGADO
NOTARIO VALLEDUPAR

CON:
FECHA DE
EXPEDICI
Nov-17-
23

145

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotonodepago.gov.co/certificado/

SNR

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

Certificado generado con el Pin No: 180531735712964965 **Nro Matrícula: 190-117600**

Pagina 1

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:27:08 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: 19-10-2007 RADICACIÓN: 2007-190-6-9946 CON: ESCRITURA DE: 12-10-2007
CODIGO CATASTRAL: **200010101020400350000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
VIVIENDA (B) con extensión de 240.24 M2, 52.53% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2132, 12/10/2007, NOTARIA SEGUNDA de VALLEDUPAR. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

COMPLEMENTACION:
1 - HANS OTTO, FABIANA GUSSEPINA Y GRETHEL PATRICIA GEBAUER BRUNO,ADQUIRIERON POR COMPRA A HANS OTTO GEBAUER ...AREZ,SEGUN ESC.2515 DEL 12-11-84,NOT.2A DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 23-11-84.
2 - HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ, ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS A.FEDERICO GEBAUER ALVAREZ Y MARIA DEL CARMEN ALVAREZ VDA.DE GEBAUER,SEGUN ESC. 1668 DEL 26-10-79 NOT.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 25-06-80.
3.- MARIA DEL CARMEN ALVAREZ DE GEBAUER ADQUIRIO LA 4A PARTE Y LOS SEÑORES LUIS ALBERTO,FEDERICO Y HANS OTTO GEBAUER ALVAREZ,UNA 3A PARTE DE LA 4A. PARTE EN EL JUICIO DE SUCESION DE LUIS VICENTE GEBAUER,SEGUN SENTENCIA DEL 22-06-71 JUZGADO CIVIL DEL CTO DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 08-09-71.
4 - ALOIS GEBAUER ADQUIRIO POR PRESCRIPCION,SEGUN SENTENCIA DEL 09-12-66 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 06-04-67
5.- LUIS GEBAUER Y MARIA DEL CARMEN ALVAREZ DE GABAUER,ADQUIRIERON POR COMPRA A FEDERICO GEBAUER,SEGUN ESC.513 DEL 14-11-62.NOT.DE VALLEDUPAR,REGISTRADA EL 23-01-63.
6.- EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR,ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO EL GOBIERNO DE LA CORONA ESPAÑOLA,SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN STA MARTA,EL 6 DE MARZO DE 1718.REGISTRADA EL 31-07-33. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 7 DEL DOS DE MARZO DE 1934.NOTARIA DE VALLEDUPAR.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 13 C # 14-70 BARRIO ALFONSO LÓPEZ VIVIENDA (B)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
90 - 82902

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-10-2007 Radicación: 2007-190-6-9946
Doc: ESCRITURA 2132 DEL 12-10-2007 NOTARIA SEGUNDA 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: GEBAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA	**CC# 49764323**	X
A: GEBAUER BRUNO GRETHEL PATRICIA	**CC# 49773791**	X
A: GEBAUER BRUNO HANS OTTO	**CC# 19436862**	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-2007 Radicación: 2007-190-6-11038
Doc: ESCRITURA 2286 DEL 30-10-2007 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $22,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

12

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbeandepago.gov.co/certificador

SNR Superintendencia de Notariado y Registro

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

Certificado generado con el Pin No: 180531735712964965 **Nro Matrícula: 190-117600**
Pagina 2

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:27:08 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

DE: GEBAUER BRUNO HANS OTTO CC# 19436862
A: GEBAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA CC# 49764323 X
A: GEBAUER BRUNO GRETHEL PATRICIA CC# 49773791 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-10-2012 Radicación: 2012-190-6-9876
Doc: OFICIO 2708 DEL 01-10-2012 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
DE: GEBAUER BRUNO FABIANA GIUSEPPINA CC# 49764323 X
A: GEBAUER BRUNO GRETHEL PATRICIA CC# 49773791

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-03-2015 Radicación: 2015-190-6-3324
Doc: OFICIO 0889 DEL 19-03-2015 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
VALOR ACTO: $0
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GEBAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA
A: GEBAUER BRUNO GRETEL PATRICIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-2017 Radicación: 2017-190-6-14035
Doc: ESCRITURA 2496 DEL 22-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DEL ART. 14 DE LA ESC. Nº 2.132 DE FECHA 12/10/2007 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR EN EL SENTIDO DE INDICAR EL ÁREA Y LA IDENTIFICACIÓN CORRECTA DE LOS BIFAMILIARES
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
A: GEBAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA CC# 49764323
A: GEBAUER BRUNO GRETHEL PATRICIA CC# 49773791
A: GEBAUER BRUNO HANS OTTO CC# 19436862

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-190-3-156 Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

* * *

+B
147

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180531735712964965 **Nro Matrícula: 190-117600**

Pagina 3

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 09:27:08 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: Healtech

TURNO: 2018-190-1-37988 **FECHA: 31-05-2018**

EXPEDIDO EN BOGOTA

egistrador: ADRIANA INES GONZALEZ PEREZ

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180531481912961444 Nro Matrícula: 190-82902

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 08:11:00 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 última página

ACTIVO

CABIDA Y LINDEROS

ADQUIRIERON POR COMPRA A HANS OTTO GEBAUER

ALVAREZ, ADQUIRIO POR

ALVAREZ VDA DE GEBAUER SEGUN ESC. 1650 DEL 26-10-79 NOT DE

LA 4A PARTE Y LOS SEÑORES LUIS

ALVAREZ UNA 3A PARTE DE LA 4A PARTE EN EL JUICIO DE SUCESION DE LUIS VICENTE

DEL CTO DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 08-06-71 4 -ALOIS GEBAUER ADQUIRIO

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR REGISTRADA EL 08-04-67 5 - LUIS GEBAUER Y

ADQUIRIERON POR COMPRA A FEDERICO GEBAUER, SEGUN ESC 513 DEL 14-11-62 NOT DE

EL 15-01-03 6 - EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION QUE LE HIZO EL

DE LA CORONA ESPAÑOLA, SEGUN TITULO REAL EXPEDIDO EN STA MARTA EL 6 DE MARZO DE 1718 REGISTRADA EL 31-07-33.

ESCRITURA 7 DEL DOS DE MARZO DE 1934 NOTARIA DE VALLEDUPAR

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) URBANO

1) CALLE 13 14-40 CASA-LOTE

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

190-6081

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-1994 Radicación: 10681

ESCRITURA 2515 DEL 12-11-1994 NOT SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $

CANCELACION GRAVAMEN 210 HIPOTECA

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

GEBAUER BRUNO FABIANA GUSSEPINA

GEBAUER BRUNO GRETHEL PATRICIA

GEBAUER BRUNO HANS OTTO

X CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA" DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-07-1997 Radicación: 7851

ESCRITURA 2069 DEL 30-07-1997 NOT SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $

CANCELACION OTRO 09 III DIVISION MATERIAL

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

X GEBAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA CC# 49764325 X

15

149

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

Certificado generado con el Pin No: 180531481912961444 Nro Matrícula: 190-82902

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 08:11:00 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 pagina

A: GREUAUER BRUNO GRETHEL PATRICIA CC# 49773791 X
A: GREUAUER BRUNO HANS OTTO CC# 19436862 X

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-01-2007 Radicación: 2007-190-6-677
CONSTITUCION DEL 15-01-2006 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
DESCRIPCION: EMBARGO CAUTELAR (1429)
POR QUIENES INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137
A: GREUAUER DOMINGUEZ FABIANA GUSEPINA X
A: GREUAUER BRUNO GRETER PATRICIA X
A: GREUAUER BRUNO HANS OTTO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-08-2007 Radicación: 2007-190-6-7681
CONSTITUCION DEL 27-07-2007 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
Especificacion: (1) Hipoteca
DESCRIPCION: CANCELACION (0843) CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA
POR QUIENES INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT# 8600343137
A: GREUAUER BRUNO FABIANA GUSSEPINA
A: GREUAUER BRUNO GRETHER PATRICIA
A: GREUAUER BRUNO HANS OTTO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-09-2007 Radicación: 2007-190-6-9285
CONSTITUCION DEL 17-09-2007 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
Especificacion: Nro 3
DESCRIPCION: CANCELACION (0841) CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO
POR QUIENES INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137
A: GREUAUER BRUNO FABIANA
A: GREUAUER BRUNO GRETER
A: GREUAUER BRUNO HANS OTTO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2007 Radicación: 2007-190-6-9946
CONSTITUCION DEL 12-10-2007 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0
DESCRIPCION: (0101) CONSTITUCION AL DOMINIO (637) CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
POR QUIENES INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: GREUAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA CC# 49764325 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180531481912961444 Nro Matrícula: 190-82902

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 08:11:00 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 última página

GOSSAIER BRUNO GRETHEL PATRICIA CC# 49773791 X

GEBAUER BRUNO HANS OTTO CC# 19436862 X

Fecha: 24-11-2017 Radicación: 2017-190-6-14035

NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: $0

ACLARACION DEL ART. 14 DE LA ESC. N° 2137 DE FECHA 13/10/2006 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR EN EL SENTIDO DE INDICAR EL AREA Y LA IDENTIFICACION CORRECTA DE LOS BIFAMILIARES

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

GEBAUER BRUNO FABIANA GUSEPPINA CC# 49764325 X

GOSSAIER BRUNO GRETHEL PATRICIA CC# 49773791 X

GEBAUER BRUNO HANS OTTO CC# 19436862 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 77

NOTA: EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

190-117599

190-117600

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-283 Fecha: 28-10-2005

CORRESPONDE CC# 9918 POR 9918 EN ESTA INCLUIDO CC DE LOS COMPARECIENTES (DE) POR A VALE ART. 15 DCTO 1250/70

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 180531481912961444 Nro Matrícula: 190-82902

Impreso el 31 de Mayo de 2018 a las 08:11:00 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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

Por cualquier dato consulte al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Registro Realizado

TURNO: 2018-190-7-32052 FECHA: 31-05-2018

DE LA CIUDAD DE BOGOTA

REGISTRADOR: ADRIANA INES GONZALEZ PEREZ