

Guamal Magdalena, Diciembre 21 de 2020

Señor(a):

JUZGADO PROMISCOUO DE MUNICIPAL GUAMAL MAGDALENA.

E. S. D.

Asunto: Avalúo Comercial de inmueble Urbano.

Ref. Proceso verbal reivindicatorio de Alfonso Ruidiaz contreras y María Victoria Gutiérrez Alvarado.

Me permito presentar informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 12 N° 9-16 cabecera municipal.

.

VALOR COMERCIAL DEL AVALUO: Seiscientos noventa y tres millones seiscientos cuatro mil novecientos treinta y ocho pesos m/c. (\$693.604.938 m/c).

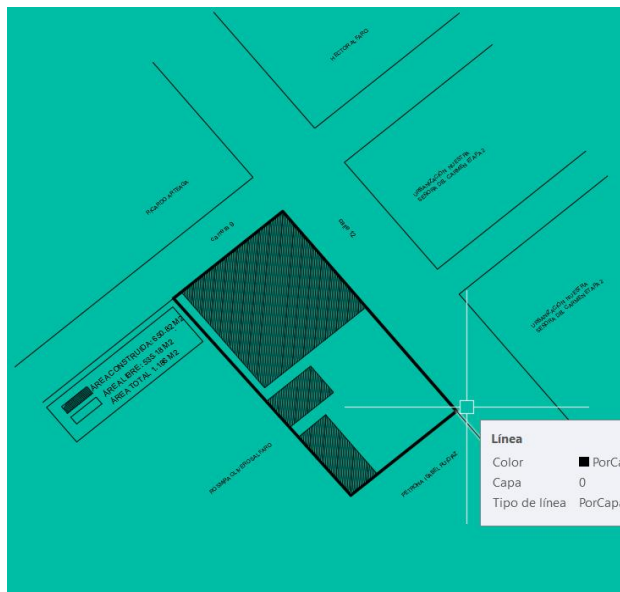
Toda inquietud que surja al respecto favor darla a conocer a efectos de aclarar y conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
1 INFORMACION BASICA	3
2 TITULACION	5
3 INFORMACION CATASTRAL	6
4 CARACTERISTICAS	6
5 SUSTENTACION DEL AVALUO	10
6 METODOLOGIA USADA	11
7 PRECIO DEL PREDIO	14
8 CERTIFICACION DEL AVALUO	17
9 VIGENCIA DEL AVALUO	19
10 ANEXOS	19

1. INFORMACIÓN BASICA

AVALÚO COMERCIAL



1.1 DIRECCION DEL INMUEBLE.

El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en calle 12 N° 9-16 cabecera municipal.

1.2. UBICACION DEL INMUEBLE.

Barrio: 10 de marzo

Ciudad: Guamal Departamento: Magdalena.

1.3. CLASE DE AVALUO.

Comercial.

1.4. TIPO DE INMUEBLE.

Urbano.

1.5. DESTINACION ACTUAL.

Institucional.

1.6. SOLICITANTE.

Juzgado Promiscuo Guamal Magdalena

1.7. FECHA DE VISITA OCULAR.

Jueves, 03 de diciembre de 2020.

1.8. FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO.

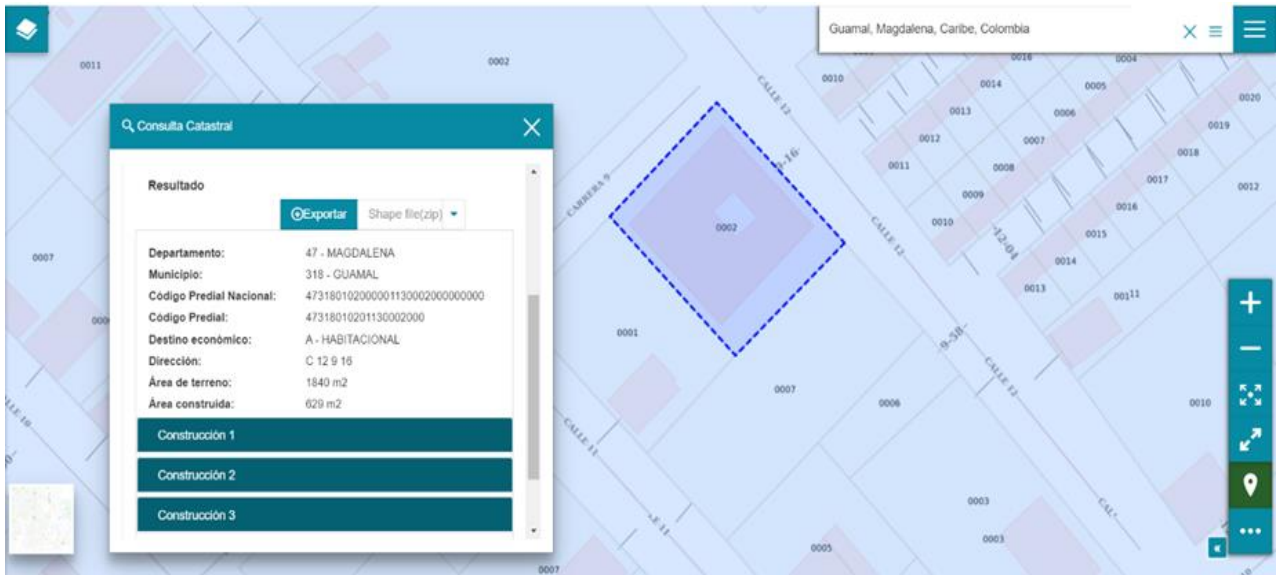
Lunes, 21 de diciembre de 2020.

1.9 OBJETO DEL AVALUO.

Realizar un estudio técnico que analice diversos factores urbanísticos, físico, socioeconómicos, normativos, jurídicos y del mercado, para determinar el valor más probable del inmueble en el mercado. Según las técnicas valuatorias vigentes y bajo la normatividad nacional e internacional, el valor razonable del inmueble objeto del avalúo.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado y poder contar con un valor razonable de referencia, el cual corresponde a la opinión del evaluador, previo análisis objetivo del inmueble y de la zona donde se encuentra el bien, según las leyes que rigen la oferta y la demanda de la ubicación del inmueble objeto del avalúo.

2. TITULACIÓN.



Fuente: Plataforma IGAC

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

Matricula inmobiliaria 224-14405.

Cedula catastral: Sin información.

2.2. PROPIETARIOS:

María Victoria Gutiérrez Alvarado C.C. 57.406.677

Alfonso Ruidiaz Contreras C.C 85.164.409

2.3. SOPORTES.

- Contrato de Promesa de Compraventa Escritura pública 232 del 29-12-1997 Notaria Única de Guamal.
- Certificado de tradición pin No 201203371836905600 impreso el 03 de diciembre del 2020 a las 02:52:54 P.M.
- Circulo registral 224-El Banco Magdalena

2.4. LIMITACIONES AL DOMINIO.

Medida cautelar: 0469 DEMANDA EN PROCESO REINVINDICATORIO.

2.5 GRAVÁMENES.

No tiene.

2.6 ANOTACIONES.

El predio tiene 8 anotaciones.

3. INFORMACION CATASTRAL IGAC

3.1 NUMERO PREDIAL: 01-02-00-00-0113-0002-0-00-00-0000

3.2 DIRECCION: Calle 12 N.º 9-16

3.3 Ultimo avalúo catastral realizado: \$92.746.000 m/c

3.4 Área terreno: 1.391 mts²

3.5 Área construida: 629 mts²

4. CARACTERISTICAS.

4.1 LINDEROS.

Norte: Con calle 12 en medio al frente Zully Ramírez Vanegas y Roquelina Peinado.

Sur: Con predio de Rosmira Oliveros Alfaro

Este: Con predio de Petrona Isabel Ruidiaz

Oeste: Con predio de Ricardo Arteaga, carrera 9 en medio

4.2 ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

En la visita ocular realizada por el perito evaluador se observa en general una topografía plana del 0 al 5% en el inmueble.

4.3 FICHA TECNICA Y FORMA.

Forma, Rectangular.

4.4 AREA TERRENO.

Área de terreno según escritura 232: 2.000 mts²

Área de terreno según levantamiento planimétrico: 1.186 mts²

Área de terreno según el Certificado Catastral Nacional IGAC: 1.391 mts²

4.5 AREA CONSTRUIDA Y PRIVADA.

Según levantamiento planimétrico realizado por el perito evaluador hay tres áreas construidas:

Área 1: Construcción oficinas y aulas con 502 mts²

Área 2: Unidad sanitaria con 63.20 mts²

Área 3: Dos aulas con 85.62 mts²

Total, área construida: 650.82 mts²

Área libre: 535.18 mts²

Área Total Terreno: 1.186 mts²

Nota: Se toma estas medidas teniendo en cuenta la visita practicada por el evaluador.

4.6 SISTEMA CONSTRUCTIVO: (Construcción).

La parte de construcción de acuerdo con la visita técnica practicada por el suscrito evaluador y por indagación está conformada por:

- Columnas en concreto con sus respectivas zapatas
- Viga de amarre inferior
- Viga de amarre superior
- Mampostería en bloque de cemento vibropresado.
- Cubierta en estructura metálica y lamina de Eternit.

- Piso de aulas y corredor patio interno en tablón vitrificado.
- Piso de cocina, comedor y zona administrativa en cerámica.
- Cielo raso en lamina de Eternit plana
- Ventanas en carpintería metálica y protectores en hierro.
- Puertas metálicas.

4.7 VETUSTEZ

9 años

4.8 ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Optimo. De acuerdo con su construcción, conservación y vetustez.

4.9 SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Cuenta con servicio de aseo, agua y alcantarillado suministrados por la empresa pública ESAGUA.

Servicio de gas natural suministrado por la empresa Gases del Caribe.

Servicio de energía eléctrica suministrado por la empresa AFINIA.

4.10 ILUMINACIÓN.

Optimo, según la visita ocular se evidencia que las áreas poseen iluminación natural a través de ventanales y luz artificial.

4.11DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS

El inmueble ubicado en la calle 12 N.º 9-16 cabecera municipal, de acuerdo con la visita realizada por el evaluador, consta de:

- 9 aulas
- 1 comedor
- 1 cocina
- 2 oficinas

- 1 batería sanitaria
- Patio interno
- Rancho en palma con piso en cerámica.

Todas las dependencias se encuentran en un óptimo estado, a pesar del tiempo de construido se logra apreciar que ha tenido un buen mantenimiento.

4.12 ENTORNO.

Urbano residencial, el entorno social es bueno, corresponde a un estrato uno (1), el nivel de seguridad es bueno y el nivel social de las personas que ocupan el sector es bueno, el inmueble se encuentra vecino a la urbanización Nuestra Señora del Carmen Etapa II, salón comunal del barrio San Luis, cancha deportiva San Martin.

4.13 SISTEMAS DE TRANSPORTE.

El transporte interno es de carácter informal, prestado por particulares (Mototaxi, ciclotaxi).

Entre las principales vías de acceso encontramos, las calles 12 y 11, que se comunican con la Carrera 9 y 10.

4.14 ACTIVIDAD PREDOMINANTE EN EL SECTOR.

El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, es un sector que presenta una actividad principal residencial.

4.15 INFRAESTRUCTURA VIAL

Vías sin pavimentar.

4.16 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Adecuadas según el comportamiento económico actual.

4.17 ZONA EDUCACION.

Buena. En la localidad y el sector se encuentran rodeados de centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario, I.E.D Néstor A. Rangel y la I.E.D Nuestra Señora del Carmen Sede Primaria.

4.18 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.

Predomina el estrato 1

4.19 NORMATIVIDAD.

La normatividad aplicable al inmueble según el Esquema de Ordenamiento Territorial.

4.20 ZONA DE AMENAZA.

El predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación ni en zona de amenaza por remoción en masa.

4.21 PLUSVALIA.

No aplica.

5. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO.

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización

- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Para la correcta aplicación del método comparativo o de mercado con tablas de homogeneización, se tomaron en cuenta 5 (Cinco) inmuebles (testigos) homogéneos en el sector, respecto de los cuales se obtuvo el precio del m2 de venta para cierre de negocio. Es de precisar que una vez se hizo contacto con los vendedores de los inmuebles los mismos manifestaron precios superiores al de venta. Sin embargo, la labor del evaluador fue la de indagar sobre los precios de cierre de venta, los cuales son inferiores al inicialmente manifestado, ya que normalmente el vendedor guarda un margen de negociación que generalmente es de un 10% y por ello acostumbra a decir inicialmente un precio superior al que realmente estaría dispuesto a transar (vender) el inmueble.

6. METODOLOGIA USADA (COMPARATIVA)

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogenización.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

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

Este es el perfil del inmueble objeto del avalúo en el que se resaltan las características del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado:

INMUEBLE REFERENCIA - APARTAMENTO	
AREA TERRENO M2	1.186
AREA CONSTRUCCION M2	552
USO	INSTITUCIONAL
AULAS	9
BAÑOS	1
ESTRATO	1
VETUSTEZ	9 AÑOS
UBICACIÓN	BUENA
ESTADO	OPTIMO
VIA DE ACCESO	BUENA

Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de cinco (5) características relevantes las cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

CARACTERISTICAS	PORCENTAJE	%
5	100%	20%

Según investigación de mercado y fuentes de información como internet y terreno, en la información obtenida tabulada y seleccionada estos inmuebles cuentan con

características similares de acuerdo a su funcionalidad y servicios ofertados en el mercado.

- MUESTRAS.

MUESTRA 1		MUESTRA 2		MUESTRA 3	
VALOR	\$ 68.000.000	VALOR	\$ 95.000.000	VALOR	\$ 127.500.000
AREA TERRENO M2	850	AREA TERRENO M2	1.000	AREA TERRENO M2	1.500
ESTRATO	1	ESTRATO	1	ESTRATO	1
ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO
UBICACIÓN	BUENA	UBICACIÓN	BUENA	UBICACIÓN	BUENO
VIA DE ACCESO	BUENO	VIA DE ACCESO	BUENO	VIA DE ACCESO	BUENO
FUENTE	OFERTA	FUENTE	OFERTA	FUENTE	OFERTA
VALOR M2	\$ 80.000	VALOR M2	\$ 95.000	VALOR M2	\$ 85.000

MUESTRA 4		MUESTRA 5	
VALOR	\$ 88.825.000	VALOR	\$ 117.000.000
AREA TERRENO M2	935	AREA TERRENO M2	1.300
ESTRATO	1	ESTRATO	1
ESTADO	BUENO	ESTADO	BUENO
UBICACIÓN	BUENA	UBICACIÓN	BUENA
VIA DE ACCESO	BUENO	VIA DE ACCESO	BUENO
FUENTE	OFERTA	FUENTE	OFERTA
VALOR M2	\$ 95.000	VALOR M2	\$ 90.000

Teniendo en cuenta las características con respecto a servicios y descripción del inmueble objeto de avalúo nos da como resultado la siguiente tabla del método de comparación estadístico.

MUESTRA	ESTADO	PUNTAJE	ESTRATO	PUNTAJE	UBICACIÓN	PUNTAJE	VIA DE ACCESO	PUNTAJE	AREA M2	PUNTAJE	% SIMILITUD
1	BUENO	20%	1	20%	BUENA	10%	SI	15%	2.500	5%	70%
2	BUENO	20%	1	20%	BUENA	10%	SI	20%	1.000	10%	80%
3	BUENO	20%	1	20%	BUENA	10%	SI	20%	1.500	5%	75%
4	BUENO	20%	1	20%	BUENA	10%	SI	20%	935	10%	80%
5	BUENO	20%	1	20%	BUENA	10%	SI	15%	1.300	20%	85%
										PROMEDIO	78%
										DES.VEST	5%

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12.

Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

7. PRECIO DEL PREDIO.

NOTA. El valor referente de venta es el **PROMEDIO** del método de comparación o de mercado en la técnica aplicada debido los inmuebles utilizados como referencia contaban con un porcentaje de similitud con el inmueble, mas no con la misma ubicación o vetustez, por lo tanto, el valor de metro cuadrado es de: Noventa y tres mil trescientos treinta y tres pesos m/c (\$93.333 m/c)

REFERENCIA	AREA M2 TERRENO	VALOR	VALOR TOTAL
PROMEDIO	1.186	\$ 93.333	\$ 110.692.938
MAXIMO	1.186	\$ 96.220	\$ 114.116.920
MINIMO	1.186	\$ 90.446	\$ 107.268.956

VALOR EN LETRA. Ciento diez millones seiscientos noventa y dos mil novecientos treinta y ocho pesos m/c (\$110.692.938 m/c)

MÉTODO DE REPOSICIÓN A NUEVO.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Se aplica la tabla de Fitto y Corvini para construcción con estructura en concreto, lo que da una vida útil según la resolución 620 del 2008 del IGAC de cien (100) años.

TABLA DE FITTO Y CORVINI	
VETUSTEZ	9
VIDA UTIL	70
% VIDA	13%
VALOR M2 NUEVO	\$ 1.200.000
CLASE DE CONSERV	1
% DEPRECIACION	12,00%
DEPRECIACION EN \$	\$ 144.000
VLR M2 CONSTRUIDO	\$ 1.056.000
AREA CONSTRUIDA M2	552
VLR CONSTRUCCION	\$ 582.912.000
AREA TERRENO M2	1.186
VALOR TERRENO RESIDUAL	\$ 110.692.938
VALOR TERRENO M2	93.333
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 693.604.938

PARÁMETROS PARA DETERMINAR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

RESULTADO DEL AVALUO:

ITEM	AREA M2 TERRENO	VALOR	VALOR TOTAL
TERRENO	1.186	\$ 93.333	\$ 110.692.938
CONSTRUCCION	552	\$ 1.056.000	\$ 582.912.000
VALOR MAS PROBABLE DEL INMUEBLE			\$ 693.604.938

Valor comercial del Avalúo de este informe: **Seiscientos noventa y tres millones seiscientos cuatro mil novecientos treinta y ocho pesos m/c. (\$693.604.938 m/c).**

8. CERTIFICACION DEL AVALUO.

Por medio de la presente certifico que:

1. No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.

9. VIGENCIA DEL AVALUO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses con respecto a compra y venta basados en los datos aquí suministrados. a partir de la fecha de entrega 21 de diciembre del 2020.

10. ANEXOS.

Registro fotográfico.

Certificado De Libertad.

Copia de escritura pública.


AVALUADOR: ARQUITECTO JUAN RICARDO ARANGO-VANEGAS
C.C. 85165690

REGISTRO FOTOGRAFICO.



Fachada lateral calle 12



Acceso principal



Fachada lateral carrera 9



Aula



Aula





Aula



Aula





Cocina



Cocina





Baños



Baños





Patio



Patio



Anexos

Certificado de libertad y tradición

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201203371836905600 Nro Matrícula: 224-14405

Pagina 1

Impreso el 3 de Diciembre de 2020 a las 02:52:54 PM

"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: 224 - EL BANCO DEPTO: MAGDALENA MUNICIPIO: GUAMAL VEREDA: GUAMAL
FECHA APERTURA: 06-07-2001 RADICACION: 2.001-00376 CON: ESCRITURA DE: 29-12-1997
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA: DOS MIL (2.000MTRS2), METROS CUADRADOS. LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 232 DE 29-12-97 NOTARIA UNICA DE GUAMAL. LAS MEJORAS CONSISTEN EN : VARIEDAD DE CULTIVOS DE ARBOLES FRUTALES. AREA RESTANTE :UN MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (1.200M2). LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PUBLICA N. 75 DE 11 DE ABRIL 2004 NOTARIA UNICA GUA.MAL.-AREA RESTANTE 800 METROS2

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LOTE DE TERRENO MEJORAS KARRERA 10

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-07-2001 Radicación: 00376

Doc: ESCRITURA 232 DEL 29-12-1997 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (LEY 137/59) MODO DE ADQUISICION

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

DE: MUNICIPIO DE GUAMAL

A: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA X

A: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-2001 Radicación: 00376

Doc: ESCRITURA 232 DEL 29-12-1997 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DEMEJORAS MODO DE ADQUISICION

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

A: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA X

A: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-07-2005 Radicación: 0495

Doc: ESCRITURA 75 DEL 11-04-2004 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL (800M2) MODO DE ADQUISICION

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

DE: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA

DE: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO

A: OLIVEROS ALFARO ROSMIRA X

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 201203371836905600 **Nro Matrícula: 224-14405**
 Pagina 2

Impreso el 3 de Diciembre de 2020 a las 02:52:54 PM

**"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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-07-2005 Radicación: 0495
 Doc: ESCRITURA 75 DEL 11-04-2004 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE MODO DE ADQUISICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 A: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA X
 A: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-224-6-650
 Doc: ESCRITURA 135 DEL 13-07-2010 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$200,000
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL (400 METROS2)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA CC# 57406677
 DE: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO CC# 85164409
 A: AVENDAÑO VIDES MONICA PATRICIA CC# 36641727 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-224-6-650
 Doc: ESCRITURA 135 DEL 13-07-2010 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 A: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA CC# 57406677 X
 A: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO CC# 85164409 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-224-6-651
 Doc: ESCRITURA 150 DEL 04-08-2010 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION (AREA DEL PREDIO DESPUES DE LA VENTA PARCIAL QUE ES DE 800 METROS2)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 A: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA CC# 57406677 X
 A: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO CC# 85164409 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-07-2018 Radicación: 2018-224-6-646
 Doc: OFICIO 498 DEL 26-04-2018 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE GUAMAL DE GUAMAL VALOR ACTO: \$0
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0469 DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
 DE: GUTIERREZ ALVARADO MARIA VICTORIA CC# 57406677 X
 DE: RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO CC# 85164409 X

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

artificado generado con el Pin No: **201215362837294472** Nro Matrícula: **224-16152**

FOLIO CERRADO

Pagina 3

Impreso el 15 de Diciembre de 2020 a las 03:34:36 PM

**"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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-06-2016 Radicación: 2016-224-6-535

Doc: ESCRITURA 1245 DEL 20-04-2016 NOTARIA DIECISIETE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0358 SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS -CESION-

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

DE: ECOPETROL S.A. NIT# 8999990681

A: CENIT TRANSPORTE Y LOGISTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S. NIT# 9005312103

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-06-2017 Radicación: 2017-224-6-669

Doc: OFICIO VA-6766 DEL 03-05-2017 VIAS DE LAS AMERICAS S A S DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI NIT# 8301259969

A: PADILLA ACONCHA LUIS ADITH CC# 3889105 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-11-2019 Radicación: 2019-224-6-1178

Doc: ESCRITURA 261 DEL 01-11-2019 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -(HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. NIT# 8000378008

A: DIAZ AVILA BRAYAN MAURICIO CC# 1010209356

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-11-2019 Radicación: 2019-224-6-1190

Doc: SENTENCIA S/N DEL 13-11-2019 JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE EL BANCO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0141 EXPROPIACION POR VIA JUDICIAL -(PARCIAL 607.15M2)

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

DE: JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO EL BANCO MAGDALENA

A: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI NIT# 8301259969 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-12-2019 Radicación: 2019-224-6-1288

Doc: OFICIO VA-7851 DEL 20-12-2019 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (OFERTA DE COMPRA)

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE EL BANCO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: **201215362837294472** Nro Matrícula: **224-16152**

FOLIO CERRADO

Pagina 4

Impreso el 15 de Diciembre de 2020 a las 03:34:36 PM

**"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: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI NIT# 8301259969
A: PADILLA ACONCHA LUIS ADITH CC# 3889105 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-12-2019 Radicación: 2019-224-6-1289
Doc: ESCRITURA 300 DEL 13-12-2019 NOTARIA UNICA DE GUAMAL VALOR ACTO: \$20,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA -(RESTO DEL PREDIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PADILLA ACONCHA LUIS ADITH CC# 3889105
A: VANEGAS RIBON JORGE CC# 85167660 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "13"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS
11 -> 22151
13 -> 22182

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TÚRNO: 2020-224-1-5581 FECHA: 15-12-2020
EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO


El Registrador: SANTANDER RICAURTE JIMENEZ

Copia de escritura.

700005 " 712184 "



ESCRITURA PÚBLICA: CIENTO TREINTA Y CINCO (135) _____

OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE GUAMAL, MAGDALENA _____

DE FECHA: 13 DE JULIO DE 2010 _____

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
FORMATO DE CALIFICACIÓN

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA

VALOR DEL ACTO: \$ 2.000.000

UBICACIÓN DEL PREDIO:

MUNICIPIO: GUAMAL DEPARTAMENTO: MAGDALENA

URBANO (X) RURAL () ÁREA: 400 M2

MATRICULA INMOBILIARIA: 224-0014.405

REGISTRO CATASTRAL: 01-02-0074-0001-000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

OTORGADA POR: Alfonso Ruidiaz Contreras y Otra
C.C. # 85.164.409 de Guamal - Magdalena

A FAVOR DE: Mónica Patricia Avendaño Vides
C.C. # 36.641.727 de Guamal - Magdalena

En Guamal, Departamento del Magdalena, República de Colombia, hoy trece (13) del mes de julio de dos mil diez (2010), en la Notaria Única del Círculo de Guamal, Magdalena, ubicada en la calle 6 número 4 – 75, cuyo notario encargado es PABLO GOMEZ BAGAROWA, en esta fecha, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: _____

ALFONSO RUIDIAZ CONTRERAS Y MARÍA VICTORIA GUTIÉRREZ ALVARADO, quienes dijeron ser mayores de edad, de esta vecindad, de estado civil casados entre sí, con sociedad conyugal vigente, se identificaron con las cédulas de ciudadanía números 85.164.409 y 57.406.677 expedidas en Guamal, Magdalena, respectivamente, manifestaron: **PRIMERO.-** Que por medio de este público instrumento, transfieren a título de venta, llana y simple, a favor de la señora **MÓNICA PATRICIA AVENDAÑO VIDES**, el derecho de dominio, propiedad y la posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno de aproximadamente CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (400 M2), ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Guamal, Magdalena, que hace parte de un predio de mayor extensión, el cual se encuentra determinado por los siguientes linderos especiales: NORTE, calle en medio al frente Nelis Guloso de Toloza, Omny del Carmen Cortes Rios; SUR, con predio de Alberto Villarreal Garrido; ESTE, con predio de Rosmira Oliveros Alfaro y por el OESTE, con

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

predios de Odalinda Oliveros S. El lote de terreno del cual se segrega descontando el lote vendido queda con los siguientes linderos generales: NORTE, calle 12 en medio al frente Suly Ramirez Vanegas y Roquelina Peinado; SUR, con predio de propiedad de Rosmira Oliveros Alfaro; ESTE, con predio de Petrona Isabel Ruidiaz M y por el OESTE, con predio de Ricardo Arteaga, carrera 9 en medio. **SEGUNDO.-** Que el precio o valor de esta venta se convino en la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$ 2.000.000.00 M/L), suma ésta que los vendedores manifiestan haber recibido de manos del comprador en efectivo y a su entera satisfacción. **TERCERO.-** Manifiestan los vendedores que el inmueble que se enajena por medio de este instrumento público, lo adquirieron mediante escritura pública No. 232 del 29 de diciembre de 1.997, otorgada en la Notaria Única de Guamal, Magdalena, y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de El Banco Magdalena, bajo el folio de matricula inmobiliaria No. 224-0014.405. **CUARTO.-** Manifiesta los vendedores que el bien inmueble objeto de este contrato no lo han vendido antes y sobre el no pesan gravámenes tales como, censo, hipoteca, arrendamiento, pleitos pendientes, embargos judiciales, condiciones resolutorias, vivienda familiar y limitaciones del dominio, pero en todo caso el vendedor se obliga al saneamiento de esta venta en los casos de ley. En este estado comparece la señora MÓNICA PATRICIA AVENDAÑO VIDES, quien dijo ser mayor de edad, natural y vecina de esta población, de estado civil soltera, se identifico con la cédula de ciudadanía número 36.641.727 expedida en Guamal, Magdalena, manifestó: a) Que acepta los términos de esta escritura y la venta contenida en ella a su favor; b) Que el comprador ya se encuentra en posesión del bien inmueble que adquiere por medio de esta escritura pública.

CONSTANCIA: A los comparecientes se les advierte la obligación de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignado, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que a bien tengan; la firma de la escritura es prueba irrefutable de la aprobación total del texto de las misma. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores, inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario, en tal caso deben ser corregidos mediante otorgamiento de una nueva escritura suscrita por los que en ella intervinieron y sufragada por los mismos, artículo 35 del Decreto 960 de 1970. Que conocen la Ley y se les pone en conocimiento que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones hecha por los interesados de la misma manera que no responde por la capacidad o aptitud legal de los comparecientes para celebrar el presente acto. — Leído que les fue el precedente instrumento por los declarantes, le imparten su aprobación a todos.

7 70005 712207



Viene hoja número dos (2) _____

ESCRITURA PÚBLICA: CIENTO TREINTA Y CINCO
(135) _____

OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO
DE GUAMAL, MAGDALENA _____

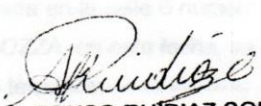
DE FECHA: 13 DE JULIO DE 2010 _____

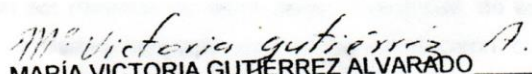
meses para realizar la inscripción en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos respectiva. Se utilizaron en el presente instrumentos las siguientes hojas de papel seguridad números 00571218 - 00571220 y causa Derechos notariales por la suma de \$ _____, recaudos \$ _____ pesos _____

Los comparecientes presentaron los siguientes comprobantes: Certificado de Paz y Salvo Municipal, fecha 25 de junio de 2010 que dice: Válido únicamente para efectos notariales (Art. 23 Ley 1ª de 1943). El secretario de hacienda de Guamal, Magdalena, certifica que en libro de catastro de la propiedad raíz municipal, aparece inscrito el señor RUIDIAZ CONTRERAS ALFONSO, como propietario del predio urbano No. 01-02-0074-0001-000, y de Dirección K 10 C 11, con un avalúo de \$ 3.229.000. Esta paz y salvo por haber pagado los impuestos correspondientes. Recibo de caja No. 21493 de fecha 25 de junio de 2010 facultado EL SECRETARIO DE HACIENDA hay un sello y una firma. _____

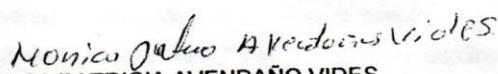
Anexos: Licencia Urbanística de Lote o División de Predio Urbano No. 020 del 24 de mayo de 2.010. _____

LOS VENEDORES,


ALFONSO RUIDIAZ CONTRERAS _____


MARÍA VICTORIA GUTIERREZ ALVARADO _____

EL COMPRADOR,


MÓNICA PATRICIA AVENDAÑO VIDES _____

NOTARIO ÚNICO ENCARGADO


PABLO GÓMEZ BAGAROZZA _____

Notaria Única del Circulo de Guamal, Magdalena

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

