


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067863021**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	ONER DARIO GOMEZ MARTINEZ
NIT / C.C CLIENTE	1067863021
DIRECCIÓN	CL 5 A S # 13-20
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Villa Melissa
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1.067.838.963

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	26/04/2023
FECHA INFORME	27/04/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ONER DARIO GOMEZ MARTINEZ				
NUM.	200 EscrituraDe	#NOTARIA	Cuarta (4)	FECHA	30/03/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería	DEPTO	Córdoba		
ESCRITURA					
CEDULA	230010106000010650004000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Anotación 002 del Folio 140-134856. Declaración en Construcción en Suelo Propio. Resolución 0963				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	140-134856

**OBSERVACIONES GENERALES**

Vivienda localizada en el Barrio Villa Melissa en la parte de Sur en la ciudad de Montería. CL 5 A S # 13-20. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

**DEPENDENCIAS**

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

**ACABADOS**

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

**DOTACIÓN COMUNAL**

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 82,200,000.00**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 52,797,060.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: Si**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 18 de mayo de 2023 (se adjunta certificado y actualización de nomenclatura)

**NOMBRES Y FIRMAS**


**ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS**  
Perito Actuante  
C.C: 1.067.838.963  
RAA: AVAL-1067838963

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	-
Uso Condicionado Según Norma	-
Uso Prohibido Según Norma	-

Amenaza Riesgo Inundacion	-
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	-
Suelos De Proteccion	-
Patrimonio	-

Área Lote	84	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0,42

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 - 05 de Mayo de 2021
Antejardín	-
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	-
Aislamiento posterior	-
Índice de ocupación	-
Índice de construcción:	-
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	48

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	48
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	13063000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	48

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	48

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 5 A S # 13-20

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013
Comentarios de estructura	

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	84	M2	\$350,000.00	35.77%	\$29,400,000.00
Area Construida	Construcción	48	M2	\$1,100,000.00	64.23%	\$52,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$82,200,000.00</b>
Valor en letras			Ochenta y dos millones doscientos mil Pesos Colombianos			

**TOTAL COMERCIAL \$82,200,000.00**

### OFERTA Y DEMANDA

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

### SALVEDADES

Vivienda localizada en el Barrio Villa Melissa en la parte de Sur en la ciudad de Montería. CL 5 A S # 13-20. Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.** El predio no tiene Régimen de Propiedad Horizontal. Es un predio NO Propiedad Horizontal. NPH.

Predio con Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria 140-134856. Presenta nueve (9) anotaciones. Cuenta con la siguiente Limitación al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 009: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.

**CERTIFICADO:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051722054810CLT%20ACTUALIZASO.pdf>

**ESCRITURA:** [https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/769820230425214159ESC.REC-compresido%20\(1\).pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/769820230425214159ESC.REC-compresido%20(1).pdf)

**NOMENCLATURA:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050414058972f8bbee7e-fb7b-4d81-a44c-e4858c075d36.jpg>

Barrio Villa Melisa se encuentra en zona plano, mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carretables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la Transversal/Carrera 9, Calle 5 Sur, Carrera 13A que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como La Gloria, Los Araujos, Los Robles, Nueva Esperanza, Villa Paz y Furatena,

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1

Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa B/ Villa Melisa	\$78,000,000	0.97	\$75,660,000	3128733456	84	72	\$650,000	\$46,800,000
2	casa B/ Los Robles	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	Tel:7826058 - CEL:3135168224	98	42.12	\$1,650,000	\$69,498,000
3	casa B/ Los Robles	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	Tel:7826058 - CEL:3135168224	98	42.12	\$1,500,000	\$63,180,000
4	Casa B/ Villa Melisa	\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	Cel: 3128733456	84	70	\$700,000	\$49,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>84</b>	<b>48</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$28,860,000	\$343,571	1.0	1.0	1.00	\$343,571
2	\$37,202,000	\$379,612	1.0	1.0	1.00	\$379,612
3	\$33,820,000	\$345,102	1.0	1.0	1.00	\$345,102
4	\$28,600,000	\$340,476	1.0	1.0	1.00	\$340,476
					PROMEDIO	\$352,190.48
					DESV. STANDAR	\$18,382.16
					COEF. VARIACION	5.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$350,000.00	AREA	84	TOTAL	\$29,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	48	TOTAL	\$52,800,000.00
VALOR TOTAL	\$82,200,000.00					

## Observaciones:

Investigación de mercado, ofertas similares y cercanas al predio, objeto de estudio de Urbanización Villa Melissa (Montería). Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes-

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10943\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10943_2archivopdflinks.html)

1-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/5783910>

2-<https://www.constructoraiiqg.com/los-robles>

3-<https://www.constructoraiiqg.com/los-robles>

4-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-sur-monteria/5782819>



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 5 A S # 13-20 | Villa Melissa | Montería | Córdoba

### COORDENADAS (DD)

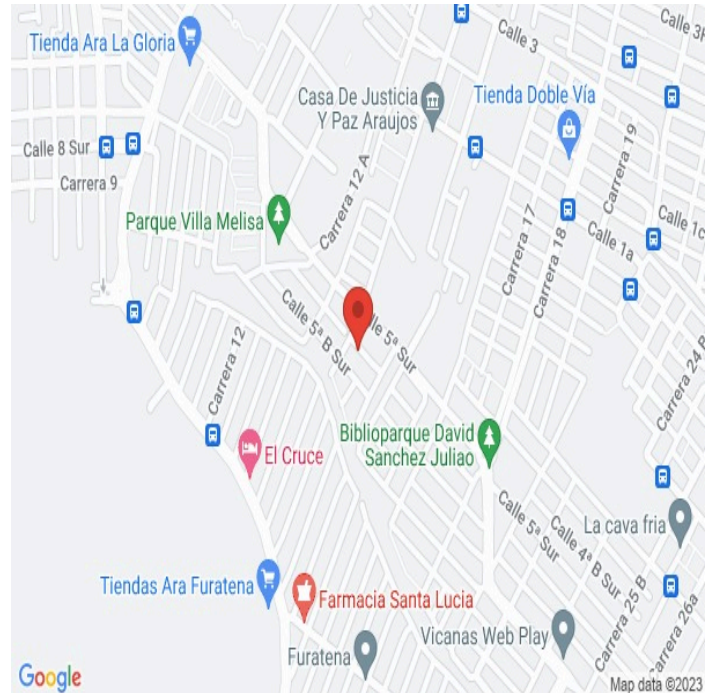
**Latitud:** 8.723913

**Longitud:** -75.888310

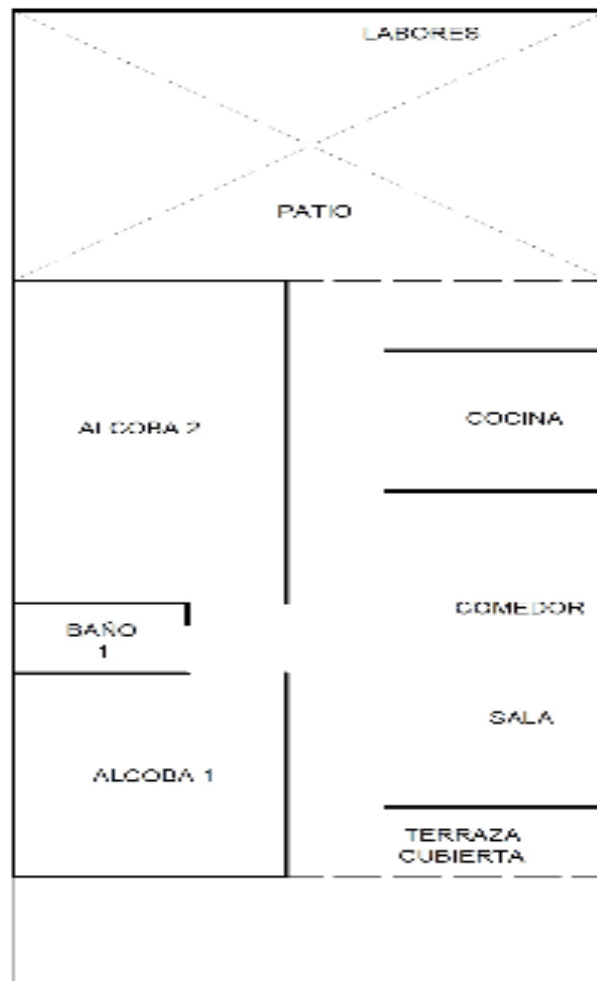
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 43' 26.0862''

**Longitud:** 75° 53' 17.916''





## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



# .OTROS ANEXOS.

## DOCUMENTO PARA ACTUALIZAR-1-actualizacion nomenclat planeacion



GOBIERNO DE COLOMBIA

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.:

1952-533719-54641-0

FECHA:

28 /abril/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: JULIO CLEMENTE VARGAS SANCHEZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 6870250 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO:23-CORDOBA

MUNICIPIO:1-MONTERIA

NÚMERO PREDIAL:01-06-00-00-1065-0004-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-06-1065-0004-000

DIRECCIÓN:C 5A S 13 20

MATRÍCULA:140-134856

ÁREA TERRENO:0 Ha 84.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:48.0 m²

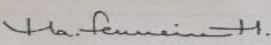
INFORMACIÓN ECONOMICA

AVALUO:\$ 13,063,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	JULIO CLEMENTE VARGAS SANCHEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	6870250
TOTAL DE PROPIETARIOS:		1	

El presente certificado se expide para **TRAMITE NOTARIAL Y REGISTRAL.**



María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o Incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, Armenia - Quindío, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tulúa, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibon, Anapolima, Anolaima, Arbeláez, Bauma, Cachipay, Caqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachala, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocsima, Venecia, Pisima, Pando, Paratebueno, Pasca, Puli, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosuco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapirizón, Vileta, Viota, Yacopi, Zipacón, Zipaquirá, Sincelajo del Departamento de Sucre, Cicuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:  
<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

Página 1 de 1

Carrera 30 # 48-81 Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91028 - 91023 Bogotá D.C. www.igac.gov.co

6 / 12



REGISTRO FOTOGRÁFICO

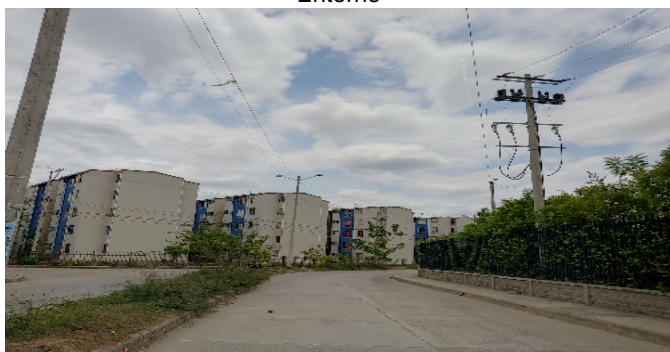
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



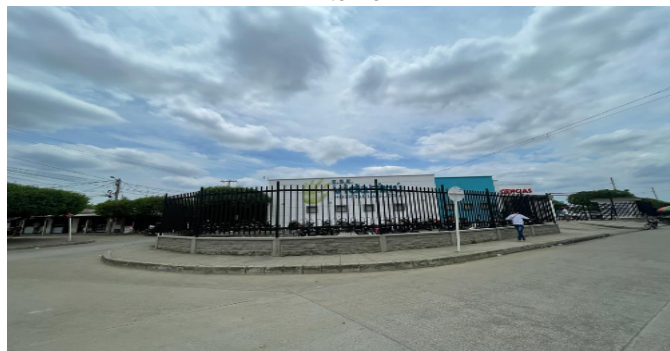
Entorno



Entorno



Entorno





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



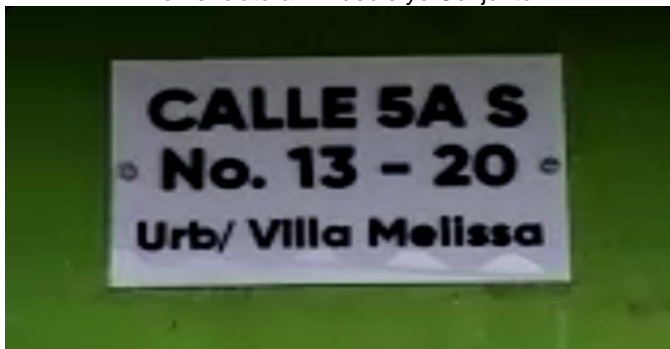
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Puerta de entrada





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



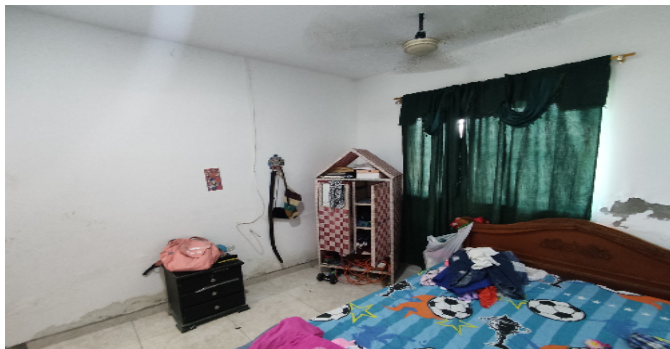
Patio Interior





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1067863021**





PIN de Validación: b1500a5a



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067838963, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1067838963.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1500a5a



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1500a5a



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b1500a5a



Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA  
Dirección: CARRERA 17 NO 22D - 55  
Teléfono: 3014623640  
Correo Electrónico: andrepachennis@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales  
Ingeniero Industrial - Universidad de Córdoba  
Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **1067838963**.

El(la) señor(a) **ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b1500a5a



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1500a5a**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230420347475566261**

**Nro Matrícula: 140-134856**

Pagina 1 TURNO: 2023-140-1-26902

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 12:25:33 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: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 15-01-2013 RADICACIÓN: 2012-140-6-12777 CON: ESCRITURA DE: 29-08-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

MANZANA 90 LOTE N° 4 con area de 84.00 MTS 2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2042, 2012/08/29, NOTARIA TERCERA MONTERIA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DEPARTAMENTO DE CORDOBA,ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES PUPO GARCIA LIMITADA, Y PUPO JIMENEZ JOSE

FRANCISCO,ESCRITURA NUMERO 2566 DE FECHA 30-12-2008, NOTARIA 1A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 12-02-2009.-

PUPO JIMENEZ JOSE FANCISCO,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL, ESCRITURA NUMERO 2541 DE FECHA 24-12-2008, NOTARIA 1A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 29-12-2008.-

1- INVERSIONES PUPO GARCIA, HACE ACLARACION NOTARIAL DE CABIDA, SEGUN ESCRITURA # 1813 DE 20.10.93, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 03.11.83 140-0018367.

2- INVERSIONES PUPO GARCIA LIMITADA, HACE RESERVA DE LOTE, ESCRITURA # 455 DE 21,04.83 NOTARIA 2 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 26.04.83.

3- INVERSIONES PUPO GARCIA LTDA ADQUIRIO POR APOORTE (MODO DE ADQUIRIR) DE: PUPO JIMENEZ JOSE, ESCRITURA # 342 DE 30.03.82 NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 21.05.82.

4- PUPO JIMENEZ JOSE, ADQUIRIO POR COMPRA (MODO DE ADQUIRIR) A: J.PUPO MARIA, ESCRITURA 05.07.63, L. DE RL 1 TOMO 35 B PAR FOLIO 422 # 76.PUPO JIMENEZ JOSE,ADQUIERE POR DIVISION MATERIAL, ESCRITURA NUMERO 1723 DE FECHA 5-10-83, NOTARIA 1A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 17-10-83.-

1.-PUPO JIMENEZ JOSE Y PUPO DE ECHEVERRY JOSEFINA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE SUCESION DE; PUPO VILLA ABRAHAM Y JIMENEZ DE PUPO MARIA TRINIDAD, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13 16-79 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA, REG.EL 27-07-79,

2.-JIMENEZ DE PUPO VILLA MARIA, ADQUIRIO POR LIQUIDACION Y DISOLUCION DE SOCIEDAD ENTRE: PUPO VILLA ABRAHAM Y JIMENEZ DE PUPO VILLA MARIA, SEGUN ESCRITURA #43 DE 04-02-41 NOTARIA DE MONTERIA REGISTRADA EL 18-02-41.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 119008

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-140-6-12777



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230420347475566261**

**Nro Matrícula: 140-134856**

Pagina 2 TURNO: 2023-140-1-26902

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 12:25:33 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

Doc: ESCRITURA 2042 DEL 29-08-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

**NIT# 8001039356 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

**NIT# 8001039356 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$30,178,624

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA OTORGADO POR COMFACOR

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

**DE: DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

**NIT# 8001039356**

**A: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

**CC# 6870250 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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

**DE: COMFACOR**

**A: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

**CC# 6870250 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

**CC# 6870250 X**

**A: SUS HIJOS**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230420347475566261**

**Nro Matrícula: 140-134856**

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-26902

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 12:25:33 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

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

DE: COMFACOR

**A: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

**CC# 6870250 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE

**CC# 6870250 X**

**A: SUS HIJOS**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$74,100,000

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

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

DE: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE

**CC# 6870250**

**A: GOMEZ MARTINEZ ONER DARIO**

**CC# 1067863021 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: GOMEZ MARTINEZ ONER DARIO**

**CC# 1067863021 X**

**A: MARQUEZ BARRERA LINDA GIOVANA**

**CC# 1067888200**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230420347475566261**

**Nro Matrícula: 140-134856**

Pagina 4 TURNO: 2023-140-1-26902

Impreso el 20 de Abril de 2023 a las 12:25:33 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-140-1-26902**

**FECHA: 20-04-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

*Angélica Rivera A.*

El Registrador: ANGELICA MARIA RIVERA ACOSTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230517372776893849

Nro Matrícula: 140-134856

Página 1 TURNO: 2023-140-1-34046

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 05:16:30 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 15-01-2013 RADICACIÓN: 2012-140-6-12777 CON: ESCRITURA DE: 29-08-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

MANZANA 90 LOTE N° 4 con area de 84,00 MTS 2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2042, 2012/08/29, NOTARIA TERCERA MONTERIA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 84 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 07 AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

DEPARTAMENTO DE CORDOBA,ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES PUPO GARCIA LIMITADA, Y PUPO JIMENEZ JOSE

FRANCISCO, ESCRITURA NUMERO 2566 DE FECHA 30-12-2008, NOTARIA 1A DE MONTERIA, REGISTRADA EL 12-02-2009.-

PUPO JIMENEZ JOSE FRANCISCO,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL, ESCRITURA NUMERO 2541 DE FECHA 24-12-2008, NOTARIA 1A DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-12-2008.-

1- INVERSIONES PUPO GARCIA, HACE ACLARACION NOTARIAL DE CABIDA, SEGUN ESCRITURA # 1813 DE 20.10.93, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 03.11.83 140-0018367.

2- INVERSIONES PUPO GARCIA LIMITADA, HACE RESERVA DE LOTE, ESCRITURA # 455 DE 21.04.83 NOTARIA 2 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 26.04.83.

3- INVERSIONES PUPO GARCIA LTDA ADQUIRIO POR APOORTE (MODO DE ADQUIRIR) DE: PUPO JIMENEZ JOSE, ESCRITURA # 342 DE 30.03.82 NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 21.05.82.

4- PUPO JIMENEZ JOSE, ADQUIRIO POR COMPRA (MODO DE ADQUIRIR) A: J.PUPO MARIA, ESCRITURA 05.07.63, L. DE RL 1 TOMO 3S B PAR FOLIO 422 # 76, PUPO JIMENEZ JOSE, ADQUIERE POR DIVISION MATERIAL, ESCRITURA NUMERO 1723 DE FECHA 5-10-83, NOTARIA 1A DE MONTERIA, REGISTRADA EL 17-10-83.-

1.-PUPO JIMENEZ JOSE Y PUPO DE ECHEVERRY JOSEFINA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE SUCESION DE; PUPO VILLA ABRAHAM Y JIMENEZ DE PUPO MARIA TRINIDAD, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13 16-79 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA, REG.EL 27-07-79,

2.-JIMENEZ DE PUPO VILLA MARIA, ADQUIRIO POR LIQUIDACION Y DISOLUCION DE SOCIEDAD ENTRE: PUPO VILLA ABRAHAM Y JIMENEZ DE PUPO VILLA MARIA, SEGUN ESCRITURA #43 DE 04-02-41 NOTARIA DE MONTERIA REGISTRADA EL 18-02-41.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 5 A S # 13 - 20

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 119008



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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230517372776893849**

**Nro Matrícula: 140-134856**

Pagina 2 TURNO: 2023-140-1-34046

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 05:16:30 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 001 Fecha: 14-12-2012 Radicación: 2012-140-6-12777**

Doc: ESCRITURA 2042 DEL 29-08-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

NIT# 8001039356X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050**

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

NIT# 8001039356X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050**

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$30,178,624

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON  
SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA OTORGADO POR COMFACOR

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

**DE: DEPARTAMENTO DE CORDOBA**

NIT# 8001039356

**A: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

CC# 6870250 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050**

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA  
LEY 3 DE 1991¿

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

**DE: COMFACOR**

**A: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

CC# 6870250 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-2013 Radicación: 2013-140-6-14050**

Doc: RESOLUCION 0963 DEL 06-11-2013 GOBERNACION DE CORDOBA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**DE: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE**

CC# 6870250 X

**A: SUS HIJOS**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230517372776893849

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-34046

Nro Matrícula: 140-134856

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 05:16:30 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

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

DE: COMFACOR

A: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE

CC# 6870250 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE

A: SUS HIJOS

CC# 6870250 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$74,100,000

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

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

DE: VARGAS SANCHEZ JULIO CLEMENTE

CC# 6870250

A: GOMEZ MARTINEZ ONER DARIO

CC# 1067863021 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-04-2023 Radicación: 2023-140-6-3359

Doc: ESCRITURA 200 DEL 30-03-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GOMEZ MARTINEZ ONER DARIO

CC# 1067863021 X

A: MARQUEZ BARRERA LINDA GIOVANA

CC# 1067888200

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-05-2023 Radicación: 2023-140-6-4508

Doc: ESCRITURA 298 DEL 08-05-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 200 DEL 30/3/2023 DE LA NOTARIA CUARTA DE MONTERIA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA CLAUSULA OCTAVA AL ACTO DE COMPRAVENTA, POR ADQUIRIRSE LA VIVIENDA MEDIANTE LA CONCESIÓN DE UN SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR EL GOBIERNO NACIONAL A TRAVÉS DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA. CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO



Nro Matrícula: 140-134856

[illegible]



La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supemotariado.gov.co](http://certificados.supemotariado.gov.co)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230517372776893849

Nro Matrícula: 140-134856

Pagina 5 TURNO: 2023-140-1-34046

Impreso el 17 de Mayo de 2023 a las 05:16:30 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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

TURNO: 2023-140-1-34046

FECHA: 17-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO

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