



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_3159937

Fecha del avalúo	26/10/2023	Fecha de visita	13/10/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA AP401 TO A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA_ PQ 401 TO A		
Barrio	Brisas de Castilla		
Ciudad	Montería		
Departamento	Córdoba		
Propietario	FRANCISCO RODRIGUEZ YANCES		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	AMBULATORIO SAS		
Nit/CC	812000924		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C., 26/10/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FRANCISCO RODRIGUEZ YANCES** ubicado en la TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA AP401 TO A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA\_ PQ 401 TO A Brisas de Castilla, de la ciudad de Montería.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$277,445,000.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y siete millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil).

Atentamente,

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 401 Torre A	95	M2	\$2,731,000.00	93.51%	\$259,445,000.00
Area Privada	Parqueadero 401 Torre A	12	M2	\$1,500,000.00	6.49%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$277,445,000.00

Valor en letras  
Doscientos setenta y siete millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante

EMIRO JOSE MARZOLA LEON  
RAA Nro: AVAL-11002907  
C.C: 11002907

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442  
C.C: 88.229.287  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	354.1645
Integral	0	2,731,000	Valor del avalúo en UVR	783,378.91
Proporcional	0	277,445,000	Valor asegurable	277,445,000
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<b>General:</b> La localización de inmueble se logra mediante la nomenclatura registrada en los documentos y de información catastral, la cual coincide con la placa física ubicada en la entrada del conjunto. TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA APTO 401 TORRE A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA_ PARQUEADERO 401 TO A			
	<b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Se liquidó en el presente informe, el área privada registrada en certificado y escrituras suministrados.			

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_3159937	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	AMBULATORIO SAS				
Nit/CC	812000924				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	FRANCISCO RODRIGUEZ YANCES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9082029	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA AP401 TO A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA_ PQ 401 TO A				
Conjunto	CONJUNTO MULTIFAMILIAR				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Brisas de Castilla	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	La localización de inmueble se logra mediante la nomenclatura registrada en los				

documentos y de información catastral, la cual coincide con la placa física ubicada en la entrada del conjunto.

TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA APTO 401 TORRE A CO  
TORRE BRISAS DE CASTILLA\_ PARQUEADERO 401 TO A

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>95</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>95</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	95	AREA PRIVADA	M2	95	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	95																					
AREA PRIVADA	M2	95																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/I																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>95</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	95	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>95</td></tr><tr><td>PARQUEADERO 401 TO A</td><td>M2</td><td>12</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	95	PARQUEADERO 401 TO A	M2	12			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	95																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	95																					
PARQUEADERO 401 TO A	M2	12																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	Conjuntos cerrados: Ambari, Cantabria, entre otros.																						
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura # 2513 del 18-10-2012 Notaría Tercera de Montería <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 003 de 05 de mayo de 2021.																						

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2055	EscrituraDePropiedad	18/11/2013	3	Montería

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
140-132510	26/10/2023	1.81	01-01-0811-0023-901	Apartamento 401 TO A
140-132558	26/10/2023	0.23%		PQ 401 TO A

<b>Observación</b>	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N.º140-132510 (apartamento) y 140-132558 (parqueadero). Sobre estos predios se registra Medida Cautelar: Embargo Ejecutivo con Acción Mixta.
--------------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

## INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
401 Torre A	Privado	140-132558	12	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

<b>Observación</b>	El parqueadero es cubierto y se ubica en el primer piso del conjunto.
--------------------	---

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	400-500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se ubica en área de actividad residencial del Norte de la ciudad, predominan edificaciones multifamiliares en altura y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. Entre los sitios de interés encontramos: CC Buenavista, Places Mall el Recreo, Plaza de la Castellana, Home Center, Mac Donals, entre otros.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	2513		Fecha escritura	18/10/2012	
Notaria escritura	3		Ciudad escritura	Montería	
Valor administración	SIN INFORMACIÓN	Total unidades	48	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo construcción	# Pisos edificio	2	Porteria	Si



<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	Si
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	Si
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	Si	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	Si	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	1
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	Escritura: 2513, Fecha escritura: 18/10/2012, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Montería, Total unidades: 48, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: Si, Biciclétro: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	mixtas	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. <b>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.</b>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

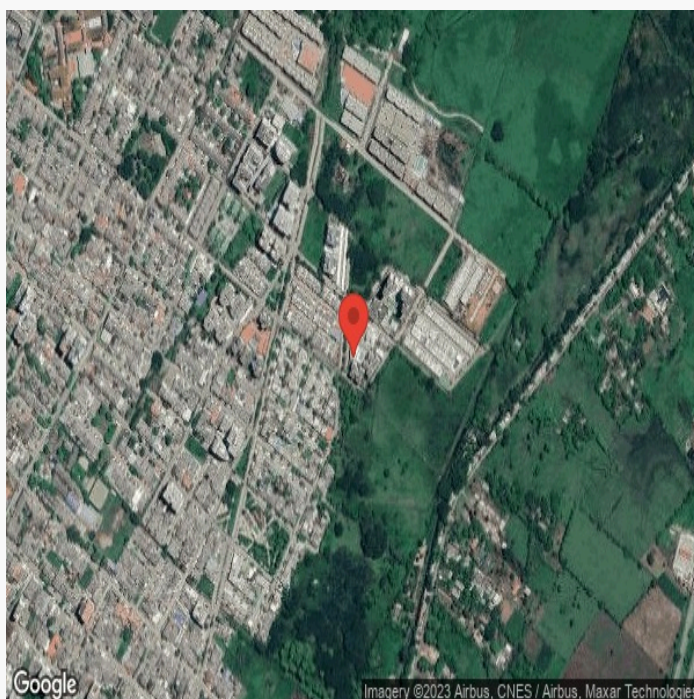
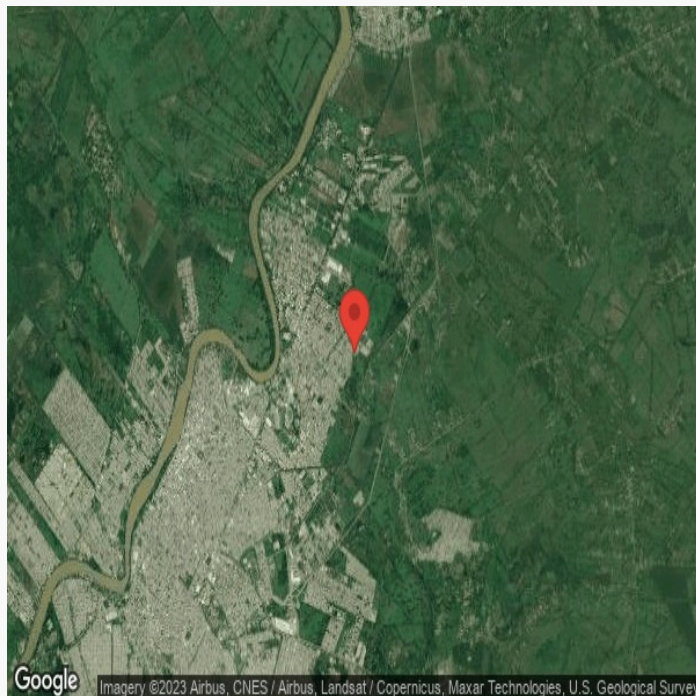
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 0, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 0, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Pisos en porcelanato, cielo raso en Drywall y paredes estucadas y pintadas.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA AP401 TO A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA\_ PQ 401 TO A | Brisas de Castilla | Montería | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.7703167  
GEOGRAFICAS : 8° 46' 13.1412''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.858375  
GEOGRAFICAS : 75° 51' 30.1494''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	La Castellana - Ed Florencia	3	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,995,238.10	324 2744229
2	La Castellana - Ed Padua	8	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,755,555.56	3017712676
3	la castellana ed 9-51	5	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,620,879.12	3137815040
4	TV 13 B # 63 - 14	5	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,552,325.58	3041281278
Del inmueble		4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	105	105	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,995,238.10
2	6	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,755,555.56
3	5	91	91	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,620,879.12
4	11	86	86	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,552,325.58
	11 años									
									PROMEDIO	\$2,730,999.59
									DESV. STANDAR	\$195,342.35
									COEF. VARIACION	7.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,926,341.94	TOTAL	\$278,002,484.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,535,657.24	TOTAL	\$240,887,437.44
VALOR TOTAL	\$259,445,000.00			

Observaciones:			
OFEERTAS: <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023102614103977100.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023102614103977100.pdf</a>			
Enlaces:			
1- <a href="https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-en-edificio-florencia-barrio-la-castellana-monteria/">https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-en-edificio-florencia-barrio-la-castellana-monteria/</a>	2- <a href="https://imoveit7.inmo.co/apartamento-venta-castellana-monteria/6817949">https://imoveit7.inmo.co/apartamento-venta-castellana-monteria/6817949</a>	3- <a href="https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-edificio-9-51-castellana-monteria-2-habitaciones/">https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/apartamento-edificio-9-51-castellana-monteria-2-habitaciones/</a>	4- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta-la-castellana/monteria/8275153">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta-la-castellana/monteria/8275153</a>



## FOTOS

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Conjunto



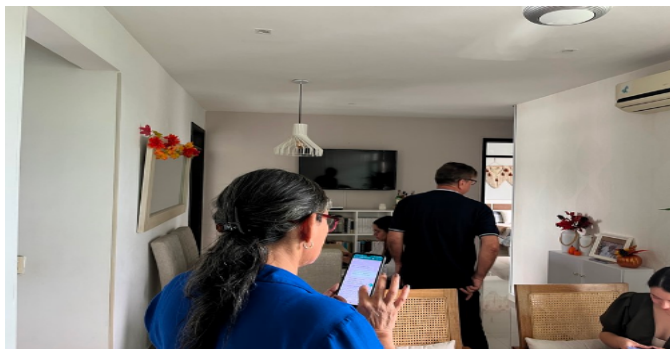
Sala





## FOTOS

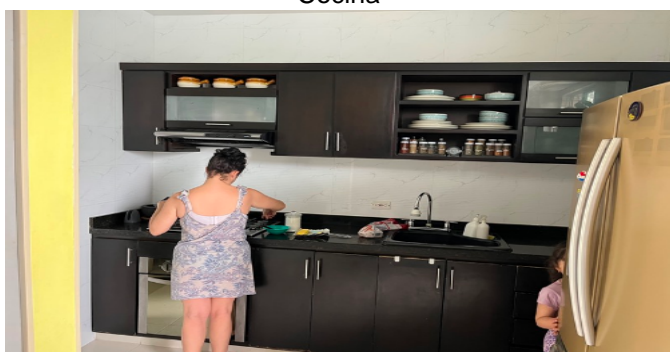
Comedor



Balcón



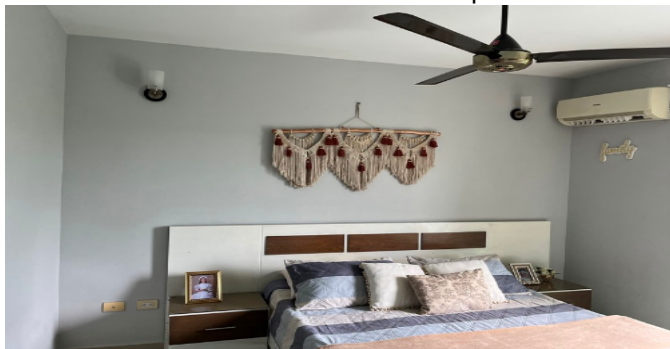
Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado





## FOTOS

Habitación 2



Habitación 3



Garaje



Otras Zonas SocialesCJ





## FOTOS



GOBIERNO DE BOGOTÁ



GOBIERNO DE BOGOTÁ

GOBIERNO DE LA

**GENTE**

BOGOTÁ

¡No se encontraron vigencias con saldos pendientes!

Información Básica

Referencia Catastral:	01 01 00 00 0011 0901 9 09 00 0023	Referencia Anterior:	01-01-0011-0023-901
Propietario:	FRANCISCO RODRIGUEZ YANCER .	Dirección:	T 138 63 14 Ap. 401 To A
Avulso:	5117.821.000	Notificación:	T 138 63 14 Ap. 401 To A
Area Terreno:	51	Area Construida:	90
Ciudad:	URBANO	Destino:	HABITACIONAL
Estrato:	4 MEDIO	Uso Suelo:	USO DE SUJO NO DEFINIDO
Estado:	Activo		

[Historial de Pagos](#)



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 SALVEDADE 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar 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 RE\_PRG\_2023\_3159937



PIN de Validación: b9230ae6



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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 2019

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 2019

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  
03 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b9230ae6



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción  
**03 Dic 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 2019**

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 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b9230ae6



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2019

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  
03 Dic 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.

Fecha de inscripción  
03 Dic 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  
03 Dic 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b9230ae6



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

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907.**

**El(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b9230ae6**

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 quince (15) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b9230ae6



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





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

**Certificado generado con el Pin No: 231026684684535758**

**Nro Matrícula: 140-132510**

Pagina 1 TURNO: 2023-140-1-70132

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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: 13-11-2012 RADICACIÓN: 2012-140-6-11223 CON: ESCRITURA DE: 18-10-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 401 TORRE A- CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BRISAS DE CASTILLA con area de 95.00 MTS 2 coeficiente de propiedad 1.81% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2513, 2012/10/18, NOTARIA TERCERA MONTERIA. Artículo 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:**

ESCRITURA 2271 DEL 21/9/2010 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 24/9/2010 POR ENGLOBE A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-123908 .--

PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA-PROVISINU LTDA, HACE LOTE SEGUN ESC.# 2.245 DE FECHA 14-10-2009, NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-11-2009.-

ESCRITURA 2245 DEL 14/10/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 25/11/2009 POR ENGLOBE A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-119794 .-

ESCRITURA 1301 DEL 18/5/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MONTERIA REGISTRADA EL 29/5/2009 POR COMPRAVENTA DE: EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACION , A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-119794 .

ESCRITURA 1301 DEL 18/5/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MONTERIA REGISTRADA EL 29/5/2009 POR DIVISION MATERIAL A: EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-119794 .--

EL GURULLO S. A. EN LIQUIDACION,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL,ESCRITURA NUMERO 890 DE FECHA 10-05-2007, NOATRIA 3A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 30-05-2007.-

1.- EL GURULLO EN LIQUIDACION S.A., ADQUIRIO POR ENGLOBAMIENTO, DE MATRICULAS 140-111166, 140-106539, 140-92451,ESCRITURA #890 DE FECHA 10/05/2007, REGSIRADA EL 30/05/2007.-

2.-EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACIÓN HACE FUSION POR ABSORCIÓN DE INVERSIONES EL GURILLO S.A. EN LIQUIDACIÓN, ESCRITURA #241 DE FECHA 09/02/2007, NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16/03/2007.-

2.-INVERSIONES EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACIÓN, ADQUIRIO POR DIVISIÓN MATERIAL, ESCRITURA #3355 DE FECHA 12/12/2006, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 28/12/2006.-

5.-INVERSIONES EL GURULLO EN LIQUIDACIÓN ADQUIERE OIR DIVISIÓN MATERIAL, ESCRITURA #1674 DE FECHA 02/08/2005, 8OTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 17/08/2005.-

4.-INVERSIONES EL GURULLO EN LIQUIDACION,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1674 DE FECHA 2-8-2005, NOTARIA 2A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 17-8-2005.-



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

**Certificado generado con el Pin No: 231026684684535758**

**Nro Matrícula: 140-132510**

Pagina 2 TURNO: 2023-140-1-70132

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

6.-INVERSIONES EL GURULLO S. A. EN LIQUIDACION,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL,ESCRITURA NUMERO 2942 DE FECHA 23-12-2004,NOTARIA 2A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 24-12-2004.-

7.-EL GURULLO ADQUIERE POR DIVISION MATERIAL ESCRITURA #2460 DE FECHA 27/12/2001, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 28/12/2001

8.-INVERSIONES EL GURULLO EN LIQUIDACIÓN, ADQUIERE POR ACLARACIÓN DE LA ACTUAL DENOMINACION DE LA SOCIEDAD, MEDIANTE ESCRITURA #492 DE FECHA 29/02/2000, NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14/03/2000.-

9.-INVERSIONES LONDOÑO SENCIAL S. EN C. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES ORDESA S.A. ESCRITURA #6142 DE FECAH 04/12/96, NOTARIA 4A DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 09/12/96.-

10.-INVERSIONES ORDESA S.A. ADQUIRIO POR ENGLOBAMIENTO, ESCRITUA #2422 DE FECHA 20/06/96, NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06/09/96.-

11.-INVERSIONES ORDESA S.A., ADQUIRIÓ POR ALICE DE SALDARRIEGA Y CIA. LIMITADA, TRANSFORMACION DE SOCIEDAD MEDIANTE ESCRITUA #1326 DE FECHA 10/04/96, NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16/08/96.-

12.-INVERSIONES LONDOÑO SENCIAL Y CIA S. EN C., ADQUIRIO POR COMRAVENTA A: SOCIEDAD FRANK LONDOÑO Y COMPAÑIA SUCESORES LTDA, ESCRITURA # 739 DE 17-03-86, NOTARIA 3A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-07-86.EXT: 50 HTS, 4864 MTS2.

13.-ALICE DE SALDARRIAGA Y CIA, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES S. COMERCIALES INMOBILIARIAS S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 2390 DE FECHA 31/08/81.-

14.-INVERSIONES COMERCIALES E INMOBILAIRAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. CADENALCO S.A., ESCRITURA #1801 DE FECHA 30/04/80, NOTARIA 4A. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10/06/80

15.-GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. CADENALCO S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A ALICE DE SALDARRIAGA Y CIA. ESCRITRUA #4117 DE FECHA 17-09-79. NOTARIA 4A. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13/11/79.-

16.-ALICE DE SALDARRIAGA & CIA. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA, LONDOÑO SALDARRIAGA MARIA ALICAI (ALICE), ESCRITURA #6487 DE FECHA 28/11/73, NOTARIA 4A. DE MEDELLIN, REGISRADA EL 18/12/73



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

**Certificado generado con el Pin No: 231026684684535758**

**Nro Matrícula: 140-132510**

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-70132

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

17.- SOCIEDAD FRANK LONDOÑO & CIA, SUCESORES LTDA, ADQUIRIO POR APOORTE DE: BOTERO VDA, DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE LONDOÑO BOTERO CARLOS, ESCRITURA # 196 DE 05-03-74. NOTARIA 3A, CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-04-74. LIBRO 1, TOMO 47 PAR, FOLIO 483 # 233.

18.- BOTERO DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE, LONDOÑO BOTERO CARLOS, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE: SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA, LONDOÑO DE SILDARRIAGA ALICE, BOTERO DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE, LONDOÑO BOTERO CARLOS, SEGUN ESCRITURA # 775 DE 19-09-73, NOTARIA 2A MONTERIA, REGISTRADA EL 02-10-73, LIBRO 1, TOMO 53 IMPAR, FOLIO 125 # 64L.

19.- BOTERO DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE, LONDOÑO BOTERO CARLOS HERNANDO, SEGUN SENTENCIA ADQUIRIERON DE: LONDOÑO SENCIAL FRANK, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13-12-72, JUZGADO 5, CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-12-72, LIBRO 1, TOMO 46 PAR, FOLIO 167 # 891.

20.- LONDOÑO SENCIAL FRANK, ADQUIRIO POR COMPRA A: SENCIAL VDA. DE LONDOÑO ALICE, ESCRITURA #2922, DE FECHA 10-09-69, NOTARIA 4A, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-11-69, LIBRO 1, TOMO 42 PAR, FOLIO 231 # 512.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA APTO 401 TORRE A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 123908

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-140-6-491

Doc: ESCRITURA 76 DEL 17-01-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA-**

**NIT# 9001027571 X**

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-11-2012 Radicación: 2012-140-6-11223

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 18-10-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO



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

**Certificado generado con el Pin No: 231026684684535758**

**Nro Matrícula: 140-132510**

Pagina 4 TURNO: 2023-140-1-70132

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

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

**A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA-**

**NIT# 9001027571 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-11-2012 Radicación: 2012-140-6-11223

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 18-10-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

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: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA-**

**NIT# 9001027571 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 18-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13621

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 21-08-2013 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$4,075,504

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DE ESTE Y OTRO.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

**A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13621

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 21-08-2013 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$153,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO PREDIO

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LTDA

**A: RODRIGUEZ YANCES FRANCISCO**

**CC# 9082029**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13621

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 21-08-2013 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RODRIGUEZ YANCES FRANCISCO

**CC# 9082029**

**X**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-04-2021 Radicación: 2021-140-6-3907

Doc: OFICIO 0336 DEL 25-03-2021 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**NIT# 8909039388**

**A: RODRIGUEZ YANCES FRANCISCO**

**CC# 9082029**

**X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 231026684684535758**

**Nro Matrícula: 140-132510**

Pagina 5 TURNO: 2023-140-1-70132

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2013-140-3-1615

Fecha: 10-09-2013

LO CORREGIDO TIPO DE PREDIO "URBANO" VALE. ART. 59 LEY 1579 DE 2012

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-140-1-70132**

**FECHA: 26-10-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO

**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: 231026906184535759**

**Nro Matrícula: 140-132558**

Pagina 1 TURNO: 2023-140-1-70133

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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: 13-11-2012 RADICACIÓN: 2012-140-6-11223 CON: ESCRITURA DE: 18-10-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO 401 TORRE A- CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES BRISAS DE CASTILLA con area de 12.00 MTS 2 coeficiente de propiedad 0.23% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2513, 2012/10/18, NOTARIA TERCERA MONTERIA. Artículo 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:**

ESCRITURA 2271 DEL 21/9/2010 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 24/9/2010 POR ENGLOBE A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-123908 .--

PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA-PROVISINU LTDA, HACE LOTE SEGUN ESC.# 2.245 DE FECHA 14-10-2009, NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-11-2009.-

ESCRITURA 2245 DEL 14/10/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 25/11/2009 POR ENGLOBE A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA- , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-119794 .-

ESCRITURA 1301 DEL 18/5/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MONTERIA REGISTRADA EL 29/5/2009 POR COMPRAVENTA DE: EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACION , A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-119794 .

ESCRITURA 1301 DEL 18/5/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MONTERIA REGISTRADA EL 29/5/2009 POR DIVISION MATERIAL A: EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-119794 .--

EL GURULLO S. A. EN LIQUIDACION,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL,ESCRITURA NUMERO 890 DE FECHA 10-05-2007, NOATRIA 3A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 30-05-2007.-

1.- EL GURULLO EN LIQUIDACION S.A., ADQUIRIO POR ENGLOBAMIENTO, DE MATRICULAS 140-111166, 140-106539, 140-92451,ESCRITURA #890 DE FECHA 10/05/2007, REGSIRADA EL 30/05/2007.-

2.-EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACIÓN HACE FUSION POR ABSORCIÓN DE INVERSIONES EL GURILLO S.A. EN LIQUIDACIÓN, ESCRITURA #241 DE FECHA 09/02/2007, NOTARIA 28 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16/03/2007.-

2.-INVERSIONES EL GURULLO S.A. EN LIQUIDACIÓN, ADQUIRIO POR DIVISIÓN MATERIAL, ESCRITURA #3355 DE FECHA 12/12/2006, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 28/12/2006.-

5.-INVERSIONES EL GURULLO EN LIQUIDACIÓN ADQUIERE OIR DIVISIÓN MATERIAL, ESCRITURA #1674 DE FECHA 02/08/2005, 8OTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 17/08/2005.-

4.-INVERSIONES EL GURULLO EN LIQUIDACION,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL, MEDIANTE ESCRITURA NUMERO 1674 DE FECHA 2-8-2005, NOTARIA 2A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 17-8-2005.-



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

**Certificado generado con el Pin No: 231026906184535759**

**Nro Matrícula: 140-132558**

Pagina 2 TURNO: 2023-140-1-70133

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

6.-INVERSIONES EL GURULLO S. A. EN LIQUIDACION,ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL,ESCRITURA NUMERO 2942 DE FECHA 23-12-2004,NOTARIA 2A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 24-12-2004.-

7.-EL GURULLO ADQUIERE POR DIVISION MATERIAL ESCRITURA #2460 DE FECHA 27/12/2001, NOTARIA 2A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 28/12/2001

8.-INVERSIONES EL GURULLO EN LIQUIDACIÓN, ADQUIERE POR ACLARACIÓN DE LA ACTUAL DENOMINACION DE LA SOCIEDAD, MEDIANTE ESCRITURA #492 DE FECHA 29/02/2000, NOTARIA 11 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 14/03/2000.-

9.-INVERSIONES LONDOÑO SENCIAL S. EN C. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES ORDESA S.A. ESCRITURA #6142 DE FECAH 04/12/96, NOTARIA 4A DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 09/12/96.-

10.-INVERSIONES ORDESA S.A. ADQUIRIO POR ENGLOBAMIENTO, ESCRITUA #2422 DE FECHA 20/06/96, NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06/09/96.-

11.-INVERSIONES ORDESA S.A., ADQUIRIÓ POR ALICE DE SALDARRIEGA Y CIA. LIMITADA, TRANSFORMACION DE SOCIEDAD MEDIANTE ESCRITUA #1326 DE FECHA 10/04/96, NOTARIA 20 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16/08/96.-

12.-INVERSIONES LONDOÑO SENCIAL Y CIA S. EN C., ADQUIRIO POR COMRAVENTA A: SOCIEDAD FRANK LONDOÑO Y COMPAÑIA SUCESORES LTDA, ESCRITURA # 739 DE 17-03-86, NOTARIA 3A DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-07-86.EXT: 50 HTS, 4864 MTS2.

13.-ALICE DE SALDARRIAGA Y CIA, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES S. COMERCIALES INMOBILIARIAS S.A., MEDIANTE ESCRITURA # 2390 DE FECHA 31/08/81.-

14.-INVERSIONES COMERCIALES E INMOBILAIRAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. CADENALCO S.A., ESCRITURA #1801 DE FECHA 30/04/80, NOTARIA 4A. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 10/06/80

15.-GRAN CADENA DE ALMACENES COLOMBIANOS S.A. CADENALCO S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A ALICE DE SALDARRIAGA Y CIA. ESCRITRUA #4117 DE FECHA 17-09-79. NOTARIA 4A. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13/11/79.-

16.-ALICE DE SALDARRIAGA & CIA. ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA, LONDOÑO SALDARRIAGA MARIA ALICAI (ALICE), ESCRITURA #6487 DE FECHA 28/11/73, NOTARIA 4A. DE MEDELLIN, REGISRADA EL 18/12/73



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

**Certificado generado con el Pin No: 231026906184535759**

**Nro Matrícula: 140-132558**

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-70133

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

17.- SOCIEDAD FRANK LONDOÑO & CIA, SUCESORES LTDA, ADQUIRIO POR APOORTE DE: BOTERO VDA, DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE LONDOÑO BOTERO CARLOS, ESCRITURA # 196 DE 05-03-74. NOTARIA 3A, CARTAGENA, REGISTRADA EL 05-04-74. LIBRO 1, TOMO 47 PAR, FOLIO 483 # 233.

18.- BOTERO DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE, LONDOÑO BOTERO CARLOS, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE: SENCIAL DE LONDOÑO ALICIA, LONDOÑO DE SILDARRIAGA ALICE, BOTERO DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE, LONDOÑO BOTERO CARLOS, SEGUN ESCRITURA # 775 DE 19-09-73, NOTARIA 2A MONTERIA, REGISTRADA EL 02-10-73, LIBRO 1, TOMO 53 IMPAR, FOLIO 125 # 64L.

19.- BOTERO DE LONDOÑO MARTHA, LONDOÑO BOTERO JORGE, LONDOÑO BOTERO CARLOS HERNANDO, SEGUN SENTENCIA ADQUIRIERON DE: LONDOÑO SENCIAL FRANK, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13-12-72, JUZGADO 5, CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-12-72, LIBRO 1, TOMO 46 PAR, FOLIO 167 # 891.

20.- LONDOÑO SENCIAL FRANK, ADQUIRIO POR COMPRA A: SENCIAL VDA. DE LONDOÑO ALICE, ESCRITURA #2922, DE FECHA 10-09-69, NOTARIA 4A, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15-11-69, LIBRO 1, TOMO 42 PAR, FOLIO 231 # 512.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) TV 13 B # 63 - 14 CO MULTIFAMILIAR TORRE DE CASTILLA PQDRO 401 TORRE A CO TORRE BRISAS DE CASTILLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 123908

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-140-6-491

Doc: ESCRITURA 76 DEL 17-01-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA-**

**NIT# 9001027571 X**

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-11-2012 Radicación: 2012-140-6-11223

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 18-10-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO





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

**Certificado generado con el Pin No: 231026906184535759**

**Nro Matrícula: 140-132558**

Pagina 4 TURNO: 2023-140-1-70133

Impreso el 26 de Octubre de 2023 a las 01:52:48 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

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

**A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA-**

**NIT# 9001027571 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 09-11-2012 Radicación: 2012-140-6-11223

Doc: ESCRITURA 2513 DEL 18-10-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

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: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LIMITADA -PROVISINU LTDA-**

**NIT# 9001027571 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 18-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13621

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 21-08-2013 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$4,075,504

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA DE ESTE Y OTRO.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

**A: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LTDA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13621

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 21-08-2013 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$153,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA DE ESTE Y OTRO PREDIO

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

DE: PROMOTORA DE VIVIENDA DEL SINU LTDA

**A: RODRIGUEZ YANCES FRANCISCO**

**CC# 9082029**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-11-2013 Radicación: 2013-140-6-13621

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 21-08-2013 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RODRIGUEZ YANCES FRANCISCO

**CC# 9082029**

**X**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 22-04-2021 Radicación: 2021-140-6-3907

Doc: OFICIO 0336 DEL 25-03-2021 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

**NIT# 8909039388**

**A: RODRIGUEZ YANCES FRANCISCO**

**CC# 9082029**

**X**



---

**Señor Juez,**  
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

**Yo EMIRO JOSE MARZOLA LEÓN**, identificado con la cedula de ciudadanía N° 11002907 de MONTERÍA, de profesión TECNICO EN AVALUOS, egresado y titulado del instituto INCATEC en el año 2020, actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-11002907 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con las siguientes categorías:

- Categoría 1 - Inmuebles Urbanos
- Categoría 2 - Inmuebles Rurales
- Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección
- Categoría 4 - Obras de  
Infraestructura
- Categoría 6 - Inmuebles Especiales
- Categoría 7 - Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Categoría 8 - Maquinaria Y Equipos Especiales
- Categoría 10 - Semovientes y Animales
- Categoría 11 - Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio
- Categoría 12 – Intangibles
- Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es CALLE 40 # 2-50, mi correo electrónico es [emiromarzola@gmail.com](mailto:emiromarzola@gmail.com), y mi teléfono de contacto es 3002741771

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el ~~presente~~ archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.

- 
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
  - f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
  - g) *Que no me encuentro incurso en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Perito Avaluador.

#### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

Técnico en Avalúos:

Profesional:

Especialización:

#### **EXPERIENCIA EN AVALUOS JUZGADOS:**

##### **Avalúos:**

1. Juzgado Tercero de Ejecución Civil municipal de Cartagena.  
Radicación: Proceso ejecutivo # 13001-40-03-01-2015-00173-00  
Solicitante: Michell Echenique Montes  
Dirección predio: Lote rural – Corregimiento Berlín – San Onofre - Sucre  
Fecha de avalúo: 30 de Agosto de 2021

---

2. Juzgado Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga.  
Radicación: Proceso ejecutivo # 68001400302320170064701.  
Solicitante: Libia Cecilia Pinto León  
Demandante: Luis Enrique de Caro Galezo  
Demandado: José Román Castro Silgado.  
Dirección predio: Lote rural – Zona Suburbana – San Onofre - Sucre  
Fecha de avalúo: 09 de Diciembre de 2021

3. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Cereté.  
Radicación: Proceso ejecutivo # 2013-00214-00.  
Solicitante: Nacira Narváez e Hijos  
Dirección predio: Diagonal 22 # 23-259 Barrio el Prado (Lote Urbano)  
Dirección predio: Diagonal 22 # 22C-99 Barrio el Prado (Vivienda)  
Fecha de avalúo: 06 de Junio de 2022

4. Juzgado Primero Civil del Circuito con funciones laborales de Corozal – Sucre  
Radicación: Proceso con radicación # 702153189000220190012900  
Solicitante: Jorge Luis Ángel Caicedo  
Dirección predio: Predio rural Las Mañanitas – San Juan de Betulia - Sucre  
Fecha de avalúo: 05 de Diciembre de 2022

5. Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Corozal, Sucre  
Radicación: Proceso con radicación # 702154089001-2022-00371-00.  
Solicitante: Valeria Ángel Gómez y Jorge Luis Ángel Gómez  
Dirección predio: Calle 29 # 27-62 B/ San Juan - Corozal - Sucre  
Fecha de avalúo: 10 de Enero de 2023

**Atentamente,**



---

C.C. 11002907 Perito Avaluador

Dirección de Residencia: Calle 46 # 38-51

Celular: 3002741771

Correo electrónico: [emiromarzola@gmail.com](mailto:emiromarzola@gmail.com)

---

**EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN**  
CC N°: 11.002.907 de Montería  
Calle 46 # 38-51 - Urb. Santa Elena IV Etapa  
Teléfono: 300 2741771 – 78178901  
Correo electrónico: [emiromarzola@gmail.com](mailto:emiromarzola@gmail.com)  
Montería - Córdoba

## **I PERFIL PROFESIONAL**

Buenos conocimientos y experiencia en valoración de inmuebles Urbanos, Rurales, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinara Fija, Equipos y Maquinara Móvil, Maquinaria y Equipos especiales, Semovientes y Animales. Amplios conocimientos en el manejo de las herramientas de información geográfica (ArcGis, Qgis y Global Mapper), ofimáticas y Autocad. Excelente capacidad de trabajo, disciplina, cumplimiento y seriedad en todos los procesos encomendado. Además tengo experiencia en el manejo de las plataformas SISGEN Y SAX

## **II. ESTUDIOS REALIZADOS.**

Técnico Laboral por Competencias en avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales – 2019

Actualmente cursado 10° semestre de Ingeniería de Sistemas de Información – Universidad del Sinú

Curso: Manejo de datos e información geográfica  
Universidad de Córdoba – 2016

Bachiller académico Colegio INEM Lorenzo María Lleras - 1994

## **III. EXPERIENCIA LABORAL**

### **UNIDAD DE AVALÚOS DANUIL ALONSO VERJEL MANZANO**

Experiencia en la valoración comercial de inmuebles urbanos, rurales y especiales desde el año 2.008 a la fecha.

Entre las obligaciones han sido la de realizar informes de avalúos para entidades como Bancolombia, Inmobiliaria Bancol, Tinsa, Apraisser, Lomprocol, Banco Caja Social, Fondo Nacional del Ahorro, Davivienda, entre otros.

---

#### **IV. REFERENCIAS PERSONALES**

Danuil Alonso Verjel Manzano  
Celular: 300304032 - 3153434032  
Ingeniero agrónomo

Ricardo Acosta Hoyos  
Celular: 3216625328  
Avaluador

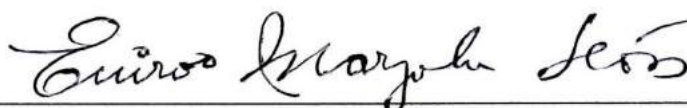
Rafael Salgado Montes  
Celular: 301 235 3409  
Médico veterinario y avaluador

#### **V REFERENCIAS FAMILIARES**

Yadira de Jesús Marzola Pupo  
Celular: 315 627 3309

Mauricio Javier Marzola León  
Celular: 312 621 2196

David Marzola Pitalua  
Celular: 300 705 6196



---

**EMIRO JOSÉ MARZOLA LEÓN**  
CC N° 11.002.907 de Montería



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **11.002.907**  
**MARZOLA LEON**

APELLIDOS  
**EMIRO JOSE**

NOMBRES

*Emiro Marzola León*  
FIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA



FECHA DE NACIMIENTO **23-MAY-1978**

**MONTERIA**  
(CORDOBA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.75**  
ESTATURA

**B+**  
G.S. RH

**M**  
SEXO

**23-SEP-1996 MONTERIA**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A 1300100-00188313-M-0011002907-20091020 0017328762A 1 7460025883

COPIA ORIGINAL DEL ESTADO CIVIL





IGAC  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
CIAF

**CERTIFICA QUE**

EMIRO JOSE MARZOLA LEON

Con documento de identidad No. 11002907

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL**, con una dedicación de 40 horas,  
de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:  
19 de diciembre de 2021

  
JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS  
Director de Gestión Catastral

Compruebe la validez de este certificado en: <https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customtext/view.php?id=1664> Código: **f6HAdVv7Vp**



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

## Instituto Tecni – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento No. 1575 de Diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia,  
Según Resolución No. 2257 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

**MARZOLA LEON EMIRO JOSE**

Identificado (a) con C.C. 11.002.907 de Montería  
El Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES  
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración  
Total de 820 horas de formación presencial


  
GILBERTO SALCEDO PIZARRO  
Director General

Acta 46  
Folio 117

  
ANGELA JULIANA GASPAR JARAMILLO  
Secretaria General

Expedida en Armenia, Quindío a los 9 días del mes de noviembre de 2019



	<p align="center"><b>INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO</b></p> <p align="center">NIT 801.003.185-3</p> <p align="center">Aprobado según resolución No. 0632 de Noviembre 08/2001 y registro de programas</p> <p align="center">No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M</p>	<p>CÓDIGO: DE-P01-I00-F03</p> <p>VERSIÓN: 01</p> <p>APROBACIÓN: 13/06/2018</p> <p>PÁGINA:</p>	<p>Pág. 19 de 30</p>
---	---	---	----------------------

### ACTA N° 46

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día sábado 9 de noviembre de 2019 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI INCAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima sexta promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima quinta del programa de **AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES**. Evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

**MARZOLA LEON EMIRO JOSE**

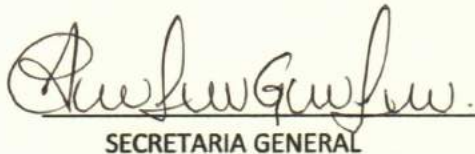
Identificado (a) con C.C 11.002.907 de Montería

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha sábado 9 de noviembre, consta de 30 graduandos, comienza con el nombre de ACOSTA HOYOS RICARDO MANUEL y termina con el nombre de VEGA LÓPEZ LUIS EDUARDO .

Esta se expide de acuerdo al decreto único del sector educativo 1075 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 9 días del mes de noviembre de 2019.

  
 DIRECTOR GENERAL

  
 SECRETARIA GENERAL

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99  
 Correo electrónico: [tecni-incas@outlook.com](mailto:tecni-incas@outlook.com)  
 Página web: [www.tecniincas.com.co](http://www.tecniincas.com.co)





## LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL CÓRDOBA



*Certifica que*

**EMIRO JOSE MARZOLA LEON**

C.C. 11.002.907

*Asistió al Curso de*

## Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos

*Con una intensidad de 14 horas, dado en Montería, Córdoba los días 11 y 12 de Marzo de 2016*

Arq. German Zambrano Román  
Conferencista

Arq. Andrey Montes Jaramillo  
Presidente SCA Regional Córdoba





**UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA**  
DIVISIÓN DE POSTGRADO Y EDUCACIÓN CONTINUADA  
FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS

Rumbo a la  
**ACREDITACIÓN  
INSTITUCIONAL**

EN ATENCIÓN A QUE:

***Emiro José Marzola León***

C. C. 11.002.907

APROBÓ EL CURSO EN:

**MANEJO DE DATOS E INFORMACIÓN GEOGRÁFICA**

EXPIDEN EL PRESENTE CERTIFICADO DE ASISTENCIA Y PARTICIPACIÓN  
CON UNA INTENSIDAD DE 48 HORAS ACADÉMICAS.

MONTERÍA, 01 DE AGOSTO DE 2016.

  
**FRANCISCO JOSÉ TORRES HOYOS**  
DECANO FACULTAD DE CIENCIAS BÁSICAS

  
**DANIEL RODRÍGUEZ BERMÚDEZ**  
JEFE DIVISIÓN DE POSTGRADO Y EDUCACIÓN  
CONTINUADA