



QR validez del avalúo



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



## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_3159995

Fecha del avalúo	10/10/2023	Fecha de visita	02/10/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 28 # 6-47		
Barrio	Centro		
Ciudad	Montería		
Departamento	Córdoba		
Propietario	SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	AMBULATORIO SAS		
Nit/CC	812000924		
Garantía	9100005099		

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., 10/10/2023

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 **SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA** ubicado en la CALLE 28 # 6-47 Centro, 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 \$3,714,247,527.00 pesos m/cte (Tres mil setecientos catorce millones doscientos cuarenta y siete mil quinientos veintisiete).

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 de Terreno		286	M2	\$1,790,000.00	13.78%	\$511,940,000.00
Area Construida	SOTANO	216.60	M2	\$1,128,965.00	6.58%	\$244,533,819.00
Area Construida	PISOS 1 al 4	977	M2	\$3,027,404.00	79.63%	\$2,957,773,708.00
TOTALES					100%	\$3,714,247,527.00

Valor en letras  
Tres mil setecientos catorce millones doscientos cuarenta y siete mil quinientos veintisiete 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	353.7530
Integral	12,986,879	3,111,803	Valor del avalúo en UVR	10,499,550.61
Proporcional	510,435,019	3,203,812,508	Valor asegurable	3,203,812,508
% valor proporcional	13.742622568	86.257377432	Tiempo esperado comercialización	36
Observación	<p><b>General:</b> El inmueble tiene placa física de nomenclatura con el número 6-47 de la calle 28, nomenclatura que corresponde con la registrada en los documentos y la información catastral.</p> <p><b>Garaje:</b> El edificio cuenta con sótano donde se encuentra el cuarto técnico, subestación eléctrica, planta eléctrica, área para gases, espacio para parqueo de dos vehículos con altura menor a dos metros, y área de circulaciones.</p> <p><b>Dependencia:</b> Edificio. Consta de: Piso 1: Recepción, sala de espera, tres consultorios, tres oficinas, área de facturación, área de historias clínicas, escalera a los pisos superiores, ascensor, baños y cocineta. Piso 2: Sala de espera, vestier y estar médico, dos quirófanos, sala de recuperación, área de preparación y baños. Piso 3: Recepción y sala de espera, consultorio, estar médico, espacio para quirófano, sala de recuperación, estar de enfermería. Piso 4: área de esterilización y lavandería. Piso 5: Oficina de gerencia con baño interno, área de contabilidad y cuarto de máquinas. Sótano: cuarto técnico, cuarto de máquinas, subestación eléctrica, área de gases, espacio para parqueo de dos vehículos y zonas de circulación.</p>			

**NOTA:** En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:**

- **Área construida:** Se liquida el presente informe, áreas construidas registradas en la licencia: Licencia # 2012-345 - Exp. 2012/07/23 - Curaduría Primera Urbana de Montería. Se registra en inspección: 1360.10 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por licencia: 1193.60 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 166.50 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente \$504'062.0766.00. **PARA UN TOTAL DE DE \$ 4.218'310.293.00 DE PESOS.** El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.
- **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.



GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_3159995	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				
Garantía	9100005099				
Datos del propietario:					
Propietario	SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	18120009246	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 28 # 6-47				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Montería	Departamento	Córdoba	Estrato	Comercial
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Edificio	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble tiene placa física de nomenclatura con el número 6-47 de la calle 28, nomenclatura que corresponde con la registrada en los documentos y la información catastral. <b>Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un</b>				

estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Servicios	Piso inmueble	5		
Clase inmueble	Comercio	Otro	CLINICA	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION

Justificación de Metodología	<p>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):</b></p> <p><b>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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>
------------------------------	--

ÁREAS JURÍDICAS		
UND	VALOR	
AREA DE TERREN O_ESCRITURA	M2	286
AREA LICENCIA SEMISOTANO	M2	216.60
AREA LICENCIA PISO 1	M2	188
AREA LICENCIA PISO 2	M2	263
AREA LICENCIA PISO 3	M2	263
AREA LICENCIA PISO 4	M2	263
AREA LICENCIA TOTAL	M2	1193.60

ÁREAS CATASTRAL		
UND	VALOR	
AREA DE TERRENO	M2	286
AREA CONSTRUIDA	M2	84
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	250.038.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		
UND	VALOR	
AREA DE TERRENO	M2	286
AREA SEMISOTANO	M2	216.60
AREA PISO 1	M2	249.50
AREA PISO 2	M2	263
AREA PISO 3	M2	263
AREA PISO 4	M2	263
AREA PISO 5	M2	105
AREA CONSTRUIDA TOTAL	M2	1360.10

ÁREAS VALORADAS		
UND	VALOR	
AREA DE TERRENO	M2	286
AREA CONSTRUIDA SEMISOTANO	M2	216.60
AREA CONSTRUIDA PISOS 1 AL 4	M2	977
AREA TOTAL	M2	1193.60

ÁREAS POR NORMA		
		VALOR
Indice ocupación	LICENCIA	0
Indice construcción	LICENCIA	0

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	13.5		
Fondo	21.20	Relación frente fondo	1:1.57		
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	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021_Licencia # 2012-345 - Exp. 2012/07/23 - Curaduría Primera Urbana de Montería
Area Del Lote	286
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plano
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Área de actividad central
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Comercial
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Conservación
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Aunque el inmueble cuenta con Licencia de construcción número 2012-345, aprobada por la Curaduría Urbana Primera de Montería, actualmente la construcción con cumple con los parámetros de edificabilidad permitidos. La licencia fue aprobada una edificación de cuatro pisos más sótano, en la inspección se encontró que la edificación consta de cinco pisos más el sótano. Área aprobada 1193.60 m<sup>2</sup> (216.60 m<sup>2</sup> sótano + 977 m<sup>2</sup> Piso 1 al 4), en medición realizada en sitio se obtuvo 1360.10 m<sup>2</sup> (216.60 m<sup>2</sup> sótano + 1.143.5 m<sup>2</sup> - Así: Piso 1: 249.5 m<sup>2</sup>, Piso 2, 3 y 4: 263 m<sup>2</sup> C/U y Piso 5: 105 m<sup>2</sup>). Las áreas medidas en sitio se deben considerar como aproximadas, para efectos del presente avalúo se valora las áreas aprobadas en licencia.</p> <p><b>LICENCIA:</b>  <a href="https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101010102588LICENCIA.pdf">https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023101010102588LICENCIA.pdf</a></p>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2227	EscrituraDePropiedad	19/08/2011	TERCERA	Montería

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
140-31234	10/10/2023	23001010200000115001 0000000000	Edificio

## Observación

De acuerdo con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 140-31234, impreso el 29 de julio de 2021, el predio presenta medida cautelar: Embargo Ejecutivo con Acción Real, anotación número 017.  
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS CONSTAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 25 08 72 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El edificio cuenta con sótano donde se encuentra el cuarto técnico, subestación eléctrica, planta eléctrica, área para gases, espacio para parqueo de dos vehículos con altura menor a dos metros, y área de circulaciones.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

## AMOBLAMIENTO URBANO

## CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
------------------	-----------	-------------------	--------	-------------------	-------

Estrato	Comercial	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	Regular	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Principal	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Es un sector central consolidado con área de actividad múltiple donde se mezcla el uso residencial con el comercial y el dotacional. Podemos encontrar establecimientos como: Clínicas, entidades Bancarias, Parque Central, Palacio de Justicias, tiendas Ara, D1, entre otros.				

## ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Licencia # 2012-345 - Exp. 2012/07/23 - Curaduría Primera Urbana de Montería				
Observación	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0



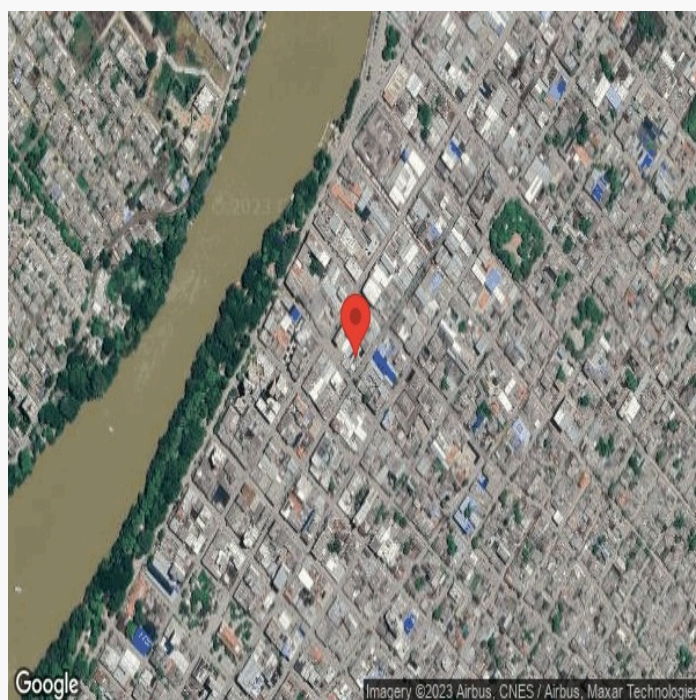
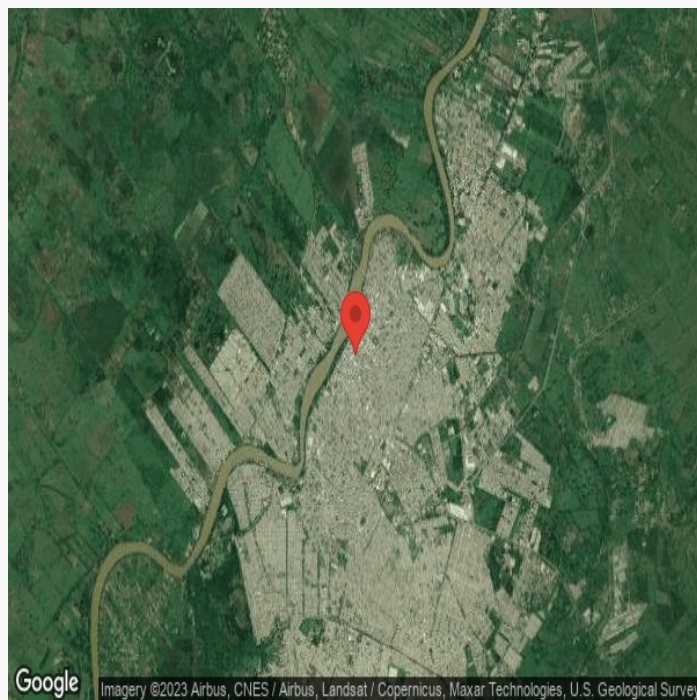
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Edificio. Consta de: Piso 1: Recepción, sala de espera, tres consultorios, tres oficinas, área de facturación, área de historias clínicas, escalera a los pisos superiores, ascensor, baños y cocineta. Piso 2: Sala de espera, vestier y estar médico, dos quirófanos, sala de recuperación, área de preparación y baños. Piso 3: Recepción y sala de espera, consultorio, estar médico, espacio para quirófano, sala de recuperación, estar de enfermería. Piso 4: área de esterilización y lavandería. Piso 5: Oficina de gerencia con baño interno, área de contabilidad y cuarto de máquinas. Sótano: cuarto técnico, cuarto de máquinas, subestación eléctrica, área de gases, espacio para parqueo de dos vehículos y zonas de circulación.				

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 baldosa de granito pulido, paredes estucadas y pintadas, cielo raso en drywall.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 28 # 6-47 | Centro | Montería | Córdoba



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.7588864  
GEOGRAFICAS : 8° 45' 31.9896''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.88413416666667  
GEOGRAFICAS : 75° 53' 2.8824''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	C 34 # 5-57	\$720,000,000	0.90	\$648,000,000	3023698742	376		\$	\$0
2	C 23 k 3 y 4	\$725,000,000	0.9	\$652,500,000	323344404	370	24	\$650,000	\$15,600,000
3	Centro	\$850,000,000	0.90	\$765,000,000	3017294539	420		\$	\$0
4	C 26 k 2 y 3	\$650,000,000	0.90	\$585,000,000	3017294539	294	40	\$650,000	\$26,000,000
Del inmueble						286	1193.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$648,000,000	\$1,723,404	1.0	1.0	1.00	\$1,723,404
2	\$709,400,000	\$1,917,297	1.0	1.0	0.90	\$1,725,568
3	\$765,000,000	\$1,821,429	1.0	1.0	1.00	\$1,821,429
4	\$559,000,000	\$1,901,361	1.0	1.0	1.00	\$1,901,361
					PROMEDIO	\$1,792,940.23
					DESV. STANDAR	\$85,519.74
					COEF. VARIACION	4.77%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,790,000.00	AREA	286	TOTAL	\$511,940,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	1193.60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$511,940,000.00					

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a área, forma y ubicación. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.  
[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231010101092481-fusionado%20\(2\).pdf](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20231010101092481-fusionado%20(2).pdf)

Enlaces:

- 1.-<https://garcesbienesaices.com/lote-terreno-venta-centro-monteria/4477831>
- 2.-<https://inmonteraiinmobiliaria.com.co/lote-comercial-venta-zona-centro-monteria/6199973>
- 3.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-monteria/2843861>
- 4.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-monteria/2108957>

REPOSICION

Semisotano

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	216.60
Area construida vendible	216.60
Valor M2 construido	\$1,233,437
Valor reposición M2	\$267,162,454
Valor reposición presupuesto M2	\$1,233,437
Fuente	Tabla de valores 2023- LA LONJA MEDELLIN-ELKIN RUIZ
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,233,437
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	8.47 %
Valor reposición depreciado	\$1,128,965
Valor adoptado depreciado	\$1,128,965
Valor total	\$244,533,819

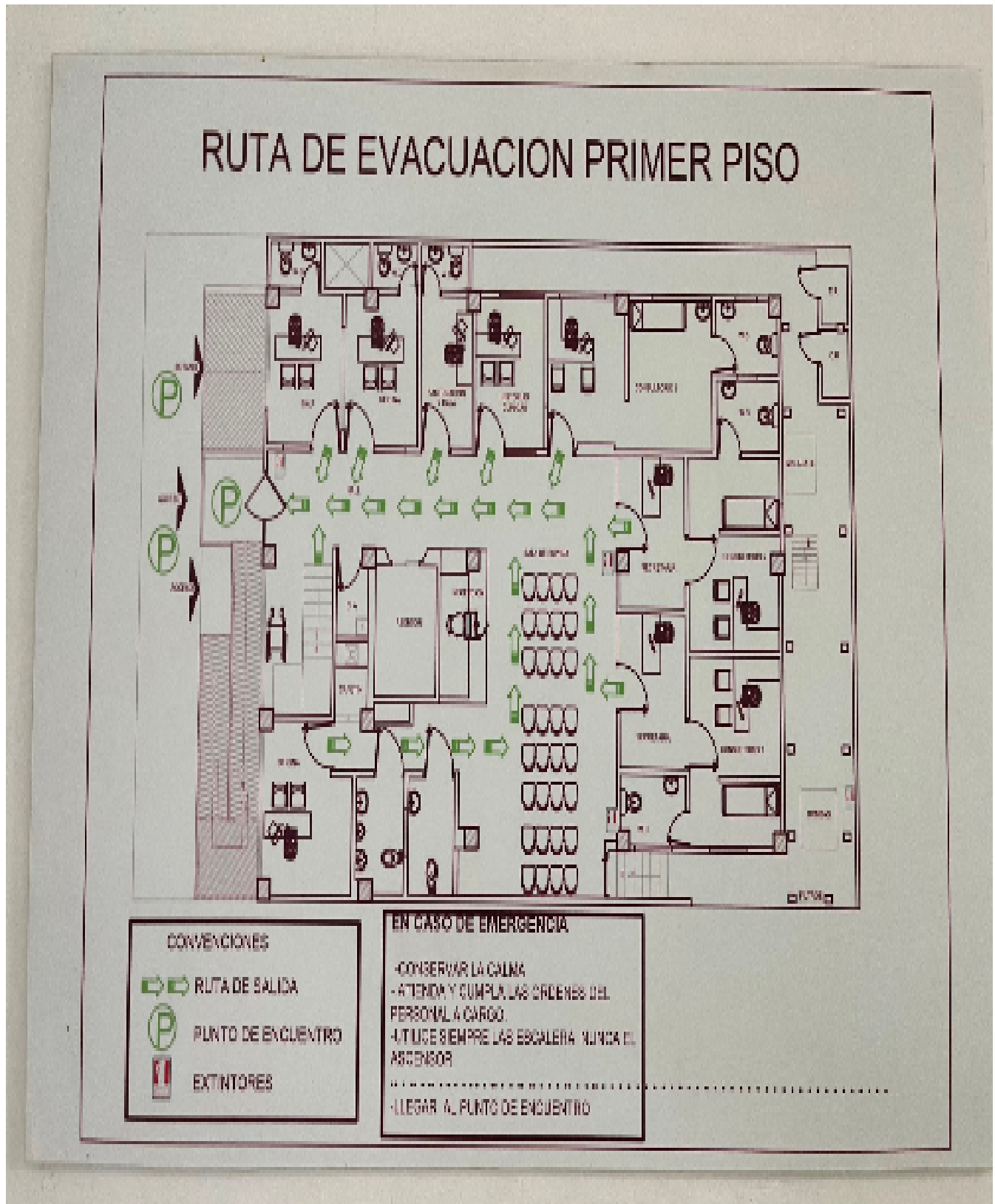
## PISOS 1 AL 4

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1143.50
Area construida vendible	977
Valor M2 construido	\$4,058,421
Valor reposición M2	\$3,965,077,317
Valor reposición presupuesto M2	\$4,058,421
Fuente	LA LONJA-ELKIN RUIZ 2023 clinica complejidad media
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$4,058,421
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	13.70 %
Valor reposición depreciado	\$3,502,417
Valor adoptado depreciado	\$3,027,404
<b>Valor total</b>	<b>\$2,957,773,708</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto





## FOTOS

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



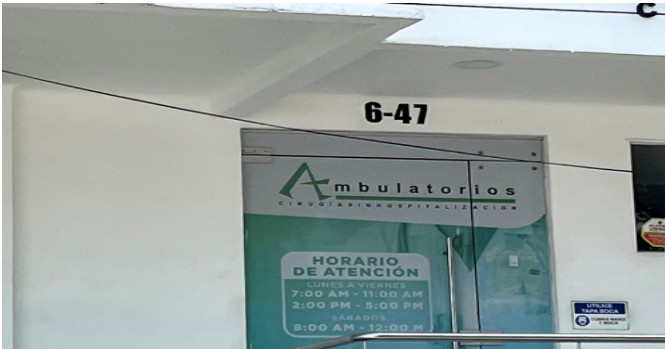
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Baño Privado



Baño Privado



OTRAS



## FOTOS

OTRAS



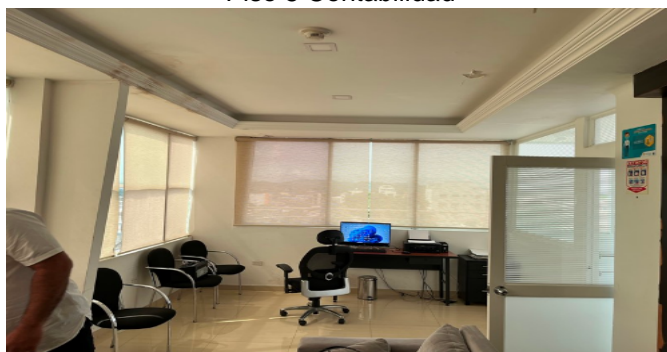
Piso 3 espacio para quirófano



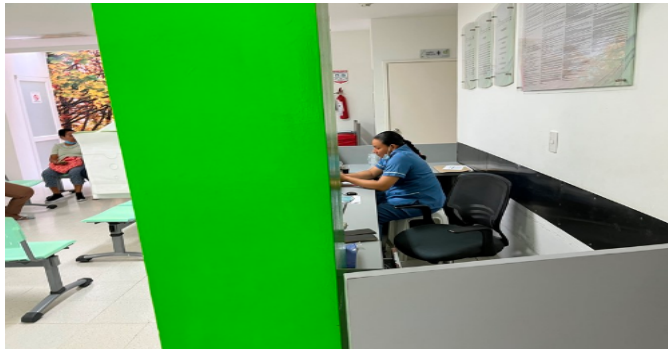
Baño Privado



Piso 5 Contabilidad



Piso 1 est



Piso 4 Lava



OTRAS



Piso 3 pasi





## FOTOS

OTRAS



Piso 1 sala de espera



OTRAS



OTRAS



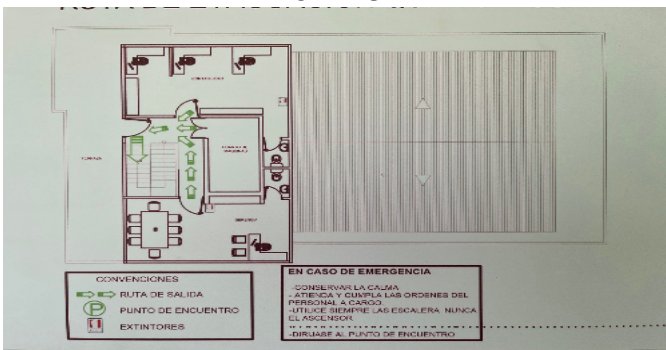
OTRAS



OTRAS



OTRAS



Piso



## FOTOS

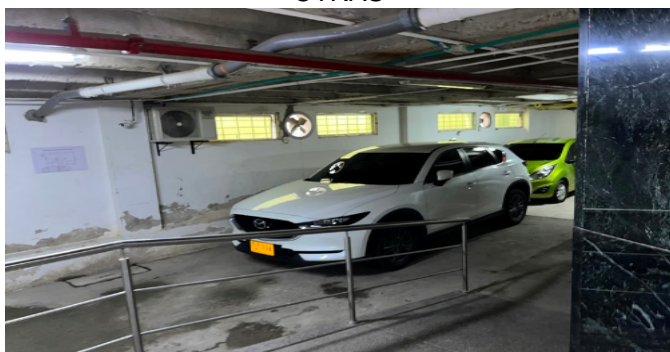
Piso 4 Lavandería



OTRAS



OTRAS



Piso 2 área recuperación



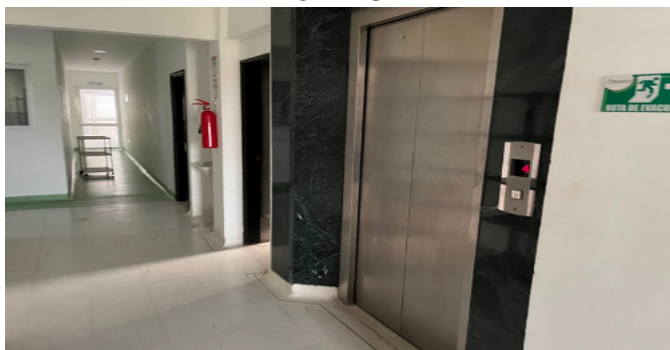
Piso 4 área de esterilización



Piso 1 Oficina



OTRAS



Piso 3 área de recuperación





## FOTOS

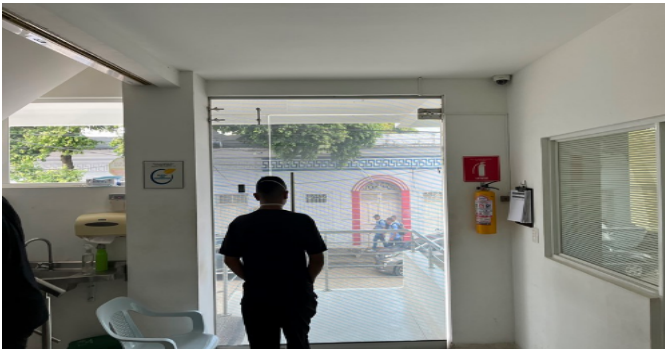
OTRAS



Piso 4 área



Piso 1 Acceso



OTRAS



OTRAS



Sótano gases



Piso 2 pasillo



OTRAS



## FOTOS

OTRAS



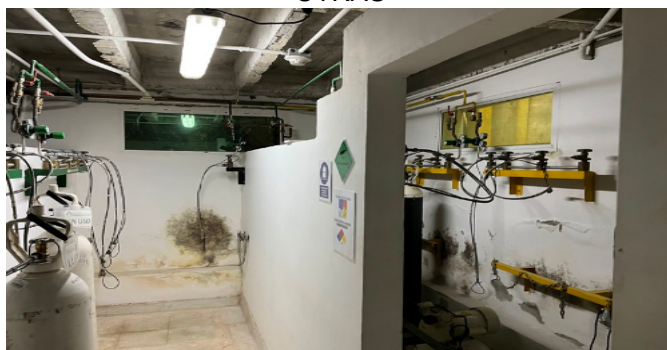
Piso 4 área de archiv



OTRAS



OTRAS



Piso 2 baño



OTRAS



OTRAS



Sotano





## FOTOS

Piso 2 área quirófano



OTRAS



Piso 5 Gerencia



Acceso sotano



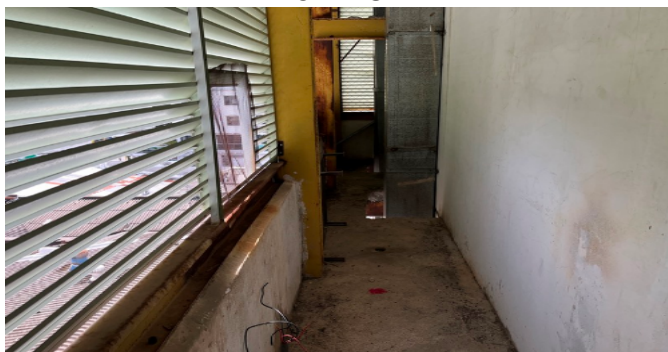
OTRAS



OTRAS



OTRAS

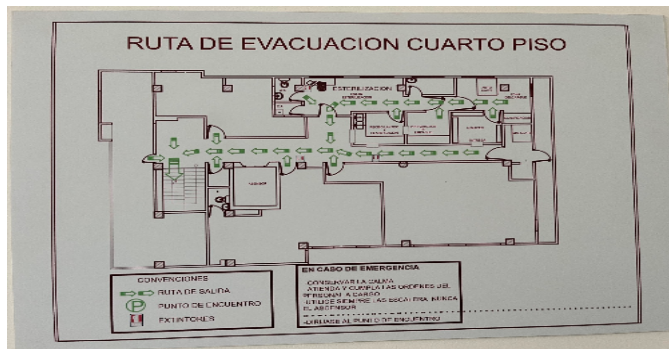


OTRAS



## FOTOS

OTRAS



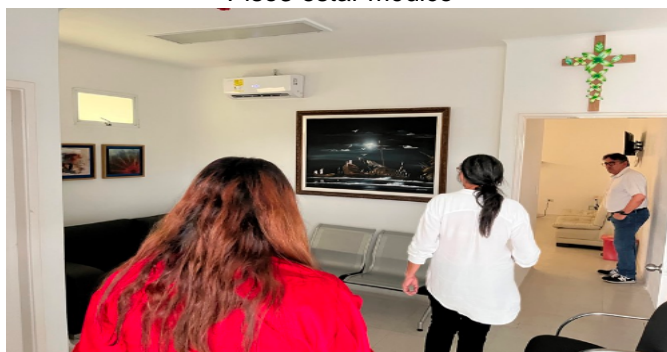
OTRAS



Piso 5 terraza



Piso3 estar médico



Malacate



Piso 2 Escalera y ascenso



OTRAS



OTRAS





## FOTOS

Piso 3 Estar medico



## 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\_3159995**



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: 231010515183753279

Nro Matrícula: 140-31234

Pagina 1 TURNO: 2023-140-1-66771

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 09:00:11 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 27-10-1986 RADICACIÓN: 86-5410 CON: OFICIO DE: 27-10-1986

CODIGO CATASTRAL: 230010102000001150010000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-02-0115-0010-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONSTAN EN LA SENTENCIA DE FECHA 25 08 72 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 28 # 6 - 47

1) CALLE 28 KRRA 6. Y 7.-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-05-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 308 DEL 27-04-1965 NOTARIA 2 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$34,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA LA ANOTACION # 1, CORRESPONDE A LA COMPLEMENTACION

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

DE: SANCHEZ RAMOS CLAUDIO

DE: SANCHEZ RAMOS CRISTOBAL

DE: SANCHEZ RAMOS JUAN

A: SANCHEZ DE HERNANDEZ TRINIDAD

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-09-1972 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN DEL 25-08-1972 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: HERNANDEZ SARMIENTO JUAN



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

**Certificado generado con el Pin No: 231010515183753279**

**Nro Matrícula: 140-31234**

Pagina 2 TURNO: 2023-140-1-66771

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 09:00:11 AM

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

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

**A: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 01-01-1901 Radicación: SN

Doc: OFICIO 161 DEL 01-01-1901 S. I. DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 DEBE VALORIZACION

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

DE: HERNANDEZ JUAN ANTONIO

**X**

**A: VALORIZACION MUNICIPAL**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-10-1986 Radicación: 5464

Doc: SIN INFORMACION SN DEL 24-10-1986 VALORIZACION DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION NATURALEZA:PAZ Y SALVO

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

**A: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-10-1986 Radicación: 5465

Doc: ESCRITURA 1.657 DEL 18-09-1986 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$670,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA -LA MITAD PROINDIVISA

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

DE: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO

**A: ESCOBAR MENDEZ MIGUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-02-1994 Radicación: 1142

Doc: ESCRITURA 10.579 DEL 09-12-1993 NOTARIA 5 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,474,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION DE LA MITAD PROINDIVISA

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

DE: ESCOBAR MENDEZ MIGUEL RAFAEL

**A: ESCOBAR GONZALEZ ADRIANA**

**X**

**A: ESCOBAR GONZALEZ BEATRIZ ROSARIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-11-2009 Radicación: 2009-140-6-12006

Doc: OFICIO 3020 DEL 05-11-2009 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL CUOTA PARTE

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

DE: ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A.

**A: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO**

**X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 231010515183753279**

**Nro Matrícula: 140-31234**

Pagina 3 TURNO: 2023-140-1-66771

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 09:00:11 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 10-09-2010 Radicación: 2010-140-6-8996

Doc: OFICIO 1827 DEL 07-09-2010 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EMBARGO

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

DE: ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA

**A: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-10-2010 Radicación: 2010-140-6-10437

Doc: ESCRITURA 1639 DEL 26-08-2010 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESCOBAR GONZALEZ ADRIANA

CC# 41520878

DE: ESCOBAR GONZALEZ BEATRIZ

CC# 41520848

DE: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO

CC# 6868041

**A: NIETO RINCON JULIO MIGUEL**

**CC# 6893477 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 02-09-2011 Radicación: 2011-140-6-9264

Doc: OFICIO 1958 DEL 16-08-2011 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO

CC# 6868041

**A: NIETO RINCON JULIO MIGUEL**

**CC# 6893477 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-140-6-1780

Doc: OFICIO 320 DEL 20-02-2012 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: HERNANDEZ SANCHEZ JUAN

**A: NIETO RINCON JULIO MIGUEL**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 02-03-2012 Radicación: 2012-140-6-2067

Doc: ESCRITURA 2227 DEL 19-08-2011 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231010515183753279**

**Nro Matrícula: 140-31234**

Pagina 4 TURNO: 2023-140-1-66771

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 09:00:11 AM

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

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

DE: NIETO RINCON JULIO MIGUEL

CC# 6893477

A: SOCIEDAD AMBULATORIOS LIMITADA

NIT# 18120009246

X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 29-08-2012 Radicación: 2012-140-6-8384

Doc: ESCRITURA 2011 DEL 27-08-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS SEGUN RESOLUCION CATASTRAL INDIVIDUAL MOTIVADA # 23-001-2540-2012 DEL 01-07-2012 Y CERTIFICADO 317273 DEL 02-08-2012 AMBOS EXPEDIDOS POR EL I.G.A.C. (13.50 X 21.20)

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

A: AMBULATORIOS LIMITADA

NIT# 8120009246 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 29-08-2012 Radicación: 2012-140-6-8384

Doc: ESCRITURA 2011 DEL 27-08-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: AMBULATORIOS LIMITADA

NIT# 8120009246 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 29-08-2012 Radicación: 2012-140-6-8384

Doc: ESCRITURA 2011 DEL 27-08-2012 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$300,000,000

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: AMBULATORIOS LIMITADA

NIT# 8120009246 X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 29-08-2012 Radicación: 2012-140-6-8384

Doc: ESCRITURA 2011 DEL 27-08-2012 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: AMBULATORIOS LIMITADA

NIT# 8120009246 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 15-04-2021 Radicación: 2021-140-6-3704

Doc: OFICIO 0334 DEL 25-03-2021 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

**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: AMBULATORIOS LIMITADA

NIT# 8120009246 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 231010515183753279**

**Nro Matrícula: 140-31234**

Pagina 5 TURNO: 2023-140-1-66771

Impreso el 10 de Octubre de 2023 a las 09:00:11 AM

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

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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\***

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

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-140-3-504 Fecha: 30-07-2010

LAS ANOTACIONES 2,3,4,5,6, Y 7 EN SU ORDEN CRONOLOGICO VALEN. ART 35 DTO 1250/70

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-140-3-656 Fecha: 31-08-2009

SE CORRIGE ADJUDICACION EN SUCESION DE LA MITAD PROINDIVISA. VALE ART 35 DTO 1250/70

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 05-08-2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-140-3-656 Fecha: 31-08-2009

SE INGRESA MITAD PROINDIVISA. VALE ART 35 DTO 1250/70

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-140-1-66771**

**FECHA: 10-10-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO**



346



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
FORMATO DE CALIFICACION

MATRICULA INMOBILIARIA: 140-31234 ✓  
CODIGO CATASTRAL: 01-02-0115-0010-000 ✓  
UBICACIÓN: CALLE 28 NÚMERO 6-47 ✓  
MUNICIPIO: MONTERIA - (CORDOBA) ✓

NUMERO ESCRITURA 2.011 - DIA 27 - MES AGOSTO - - - AÑO 2012 ✓  
NOTARIA DE ORIGEN: TERCERA (3a.) - CIUDAD: MONTERIA - - -

CODIGO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	V/ACTO
--------	------------------------------	--------

0903	ACTUALIZACION DE LINDEROS	-----
0904	ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA	-----
0911	DECLARACION DE CONSTRUCCION	\$300.000.000 ✓
0205	HIPOTECA DE PRIMER GRADO	
	ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	\$350.000.000 ✓

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
-------------------------------------	----------------

AMBULATORIOS LIMITADA	NIT 812.000.924-6 ✓
-----------------------	---------------------

BANCOLOMBIA S.A.	NIT 890.903.938-8
------------------	-------------------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL ONCE ( 2.011 ) ✓ - - - - -

-----

En la ciudad de Monteria, cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre, en el Departamento de Córdoba de la República de Colombia, al (los) VEINTISIETE ( 27 ) día (s) del mes de AGOSTO - - - del año DOS MIL DOCE (2012), ante mi CILSA MACHADO ALARCON - - - - - Notario Tercero (E) - - del Circulo de Monteria, en ejercicio del cargo compareció: el señor JOSE JOSE VERGARA DIAZ, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.767.101 expedida en Monteria (Córdoba), quien actúa en nombre y representación legal en su calidad de Gerente de la sociedad AMBULATORIOS LIMITADA, identificada con el NIT 0812000924-6, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 952 del 22 de Mayo de 1.996 otorgada en la Notaria Primera de Monteria, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Monteria el día 11 de Junio de 1.996 bajo el número 7930 del Libro IX, reformada mediante las escrituras públicas números 3.694 de 10 de Diciembre de 1.997 otorgada en la Notaria Primera de Monteria; 238 de 15 de Febrero de 2002, otorgada en la Notaria Primera de Monteria; 160 de 21 de Enero de 2.011 otorgada en la Notaria Segunda de Monteria; 1.824 de 12 de Julio de 2.011 otorgada en la Notaria Tercera de

19 de agosto 27/2012





Montería; 1.319 de 28 de Julio de 2.005 otorgada en la Notaría Primera de Montería y 1.050 de 19 de Abril de 2.007 otorgada en la Notaría Segunda de Montería; debidamente facultado para actuar como se demuestra con el **ACTA DE JUNTA DE SOCIOS No. 90 de fecha 09/08/2012**, y el certificado de existencia y representación de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Montería, documentos éstos que se anexan para su protocolización; a quien identifique personalmente de todo lo cual Yo el suscrito notario doy fe y manifestó: **PRIMERA:** Que la sociedad que representa es propietaria del siguiente bien inmueble: **LOTE DE TERRENO URBANO** con una cabida superficial de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286mts2)**, ubicado en el Barrio Centro de la ciudad de **Montería, Departamento de Córdoba**, identificado con la actual nomenclatura urbana como **CALLE 28 número 6-47**; todo el inmueble comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL NORTE:** Con predio que fue de Alicia Cabrales de Sánchez, en 13.50 metros; **POR EL SUR O FRENTE:** Con predio de sucesores de Andrés Guerra, en 13.50 metros; **POR EL ESTE:** Con predios de Anita Lacharme de Cubillos, en 21.50 metros; y **POR EL OESTE:** Con predios de Heliodoro Kerguelén Vertel en 21.50 metros. Este inmueble se identifica con el folio de **MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 140-31234** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería y **REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO 01-02-0115-0010-000**. = = = **SEGUNDA:** El inmueble precitado en la cláusula anterior fue adquirido por la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA** por **COMPRAVENTA** realizada al señor **JULIO MIGUEL NIETO RINCON**, mediante la **Escritura Pública número 2.227** del 19 de Agosto de 2.011 otorgada en la **Notaría Tercera de Montería**, debidamente registrada el día 02 de Marzo de 2.012 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, bajo el folio de **Matrícula Inmobiliaria número 140-31234**. = = = **TERCERA:** Que a pesar de que el área del inmueble se encuentra perfectamente definida en toda la tradición del mismo **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286mts2)**, las medidas de los **LINDEROS** están mal calculadas; y por lo tanto el área resultante de conformidad con esas medidas es de **DOSCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO CENTÍMETROS (290.25M2)**, área que es superior al área real del inmueble que viene dada durante toda su tradición. **CUARTO:** En virtud de lo dispuesto en el numeral 3. **Escrituras de Aclaración para corrección de cabida y/o linderos, 3.1. Catastro**; de la Instrucción Administrativa Conjunta del Instituto Geográfico Agustín Codazzi No. 01 y la Superintendencia de Notariado y Registro No. 11 de fecha 20 de Mayo de 2.010, se hace necesario aclarar y corregir las medidas de los linderos del inmueble identificado en la cláusula primera de este instrumento público. = = = **QUINTO:** De conformidad con la **Resolución Catastral Individual Nro. 23-001-**

**CUAD**  
 Depar  
**CALI**  
 de la  
**NOR**  
 Con  
 calle  
 000 y  
 este  
 inmue  
 fecha  
 Coda:  
**SÉPT**  
 tomar  
 actuali  
 de ma  
**DECL**  
**JOSE**  
 ciudad  
 nombri  
**AMBU**  
 constitu  
 otorgac  
 Comen  
 reforma  
 1.997 c  
 otorgad  
 en la N  
 Notaría  
 Primera  
 Segund  
 el ACT/





2640-2012 de fecha 10 de Julio de 2.012 y el Certificado Catastral Nro. 00317273 de fecha 02 de Agosto de 2.012, ambos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, documentos éstos que se anexan para su protocolización, los linderos y medidas **ACTUALIZADOS** del inmueble **LOTE DE TERRENO URBANO** con una cabida superficial de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS**

**CUADRADOS (286mts2)**, ubicado en el Barrio Centro de la ciudad de Montería, Departamento de Córdoba, identificado con la actual nomenclatura urbana como **CALLE 28 # 6-47**, identificado con la **MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 140-31234** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, son: **POR EL NORTE:** Con el predio 01-02-0115-0003-000 y mide 13.50 metros; **POR EL ESTE:** Con el predio 01-02-0115-0009-000 y mide 21.20 metros; **POR EL SUR:** Con la calle 28 y mide 13.50 metros; y **POR EL OESTE:** Con el predio 01-02-0115-0011-000 y mide 21.20, metros. = = = **SEXTO:** Que la sociedad propietaria aprovecha este mismo instrumento público para **ACTUALIZAR LA NOMENCLATURA** del inmueble, la cual de conformidad con el Certificado Catastral Nro. 00317273 de fecha 02 de Agosto de 2.012, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual ya se encuentra protocolizado, es **CALLE 28 NÚMERO 6 - 47.** = = **SÉPTIMO:** Que solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Montería tomar atenta nota de la aclaración y corrección de los linderos del inmueble, y de la actualización de nomenclatura del inmueble, para que queden consignados al folio de matrícula inmobiliaria número **140-31234.** = = = = = **DECLARACION DE CONSTRUCCIÓN.** = = Compareció nuevamente el señor **JOSE JOSE VERGARA DIAZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.767.101 expedida en Montería (Córdoba), quien actúa en nombre y representación legal en su calidad de Gerente de la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA**, identificada con el NIT # 0812000924 - 6, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 952 de 22 de Mayo de 1.996 otorgada en la Notaría Primera de Montería, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Montería el día 11 de Junio de 1.996 bajo el número 7930 del Libro IX, reformada mediante las escrituras públicas números 3.694 de 10 de Diciembre de 1.997 otorgada en la Notaría Primera de Montería; 238 de 15 de Febrero de 2.002, otorgada en la Notaría Primera de Montería; 160 de 21 de Enero de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de Montería; 1.824 de 12 de Julio de 2.011 otorgada en la Notaría Tercera de Montería; 1.319 de 28 de Julio de 2.005 otorgada en la Notaría Primera de Montería y 1.050 de 19 de Abril de 2.007 otorgada en la Notaría Segunda de Montería; debidamente facultado para actuar como se demuestra con el **ACTA DE JUNTA DE SOCIOS No. 90** de fecha 09/08/2012, y el certificado de





existencia y representación de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Montería; documentos ya protocolizados en este instrumento público, a quien identifique personalmente de todo lo cual Yo el suscrito notario doy fe y quien manifestó: **PRIMERO:** Que la sociedad que representa es propietaria del siguiente inmueble: **LOTE DE TERRENO URBANO** con una cabida superficial de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286mts<sup>2</sup>)**, ubicado en el Barrio Centro de la ciudad de Montería, Departamento de Córdoba, identificado con la actual nomenclatura urbana como **CALLE 28 NÚMERO 6-47**; todo el inmueble comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL NORTE:** Con el predio 01-02-0115-0003-000 y mide 13.50 metros; **POR EL ESTE:** Con el predio 01-02-0115-0009-000 y mide 21.20 metros; **POR EL SUR:** Con la calle 28 y mide 13.50 metros; y **POR EL OESTE:** Con el predio 01-02-0115-0011-000 y mide 21.20 metros. = Este inmueble se identifica con el folio de **Matrícula Inmobiliaria número 140-31234** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, y **REFERENCIA CATASTRAL número 01-02-0115-0010-000.** = = =

**SEGUNDO:** Que el inmueble descrito anteriormente por su cabida y linderos fue adquirido por la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA** por **COMPRAVENTA** realizada al señor **JULIO MIGUEL NIETO RINCON**, mediante la **Escritura Pública número 2.227 del 19 de Agosto de 2.011** otorgada en la Notaría Tercera de Montería, debidamente registrada el día 02 de Marzo de 2.012 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, bajo el folio de **Matrícula Inmobiliaria número 140-31234.** = = =

**TERCERA:** Que con recursos propios de la sociedad, se encuentran construyendo en la modalidad **OBRA NUEVA** una **CLÍNICA AMBULATORIA DE CUATRO (4) PISOS**, cuyas obras autorizadas tienen las siguientes características, entre otras: **Semisótano:** Acceso, ocho (8) parqueaderos, escalera y un ascensor. **Primer Piso:** Oficina de secretaría con baño, oficina de gerencia con baño, oficina de contabilidad, sala de juntas con baño, tres (3) consultorios con baño, sala de espera, dos (2) baños, secretaría médico, una oficina y aseo. **Segundo Piso:** Consultorio V.I.P. con baño, estar enfermeras con baño, estar médicos con baño, aseo, área aséptica: dos (2) quirófanos; clasificación preparación con autoclave y depósito material no esterilizado; depósito material esterilizado-área estéril, insumos, recuperación dos (2) baños y preparación con baño y aseo. **Tercer Piso:** Recepción con oficina y baño, una habitación VIP con baño, siete (7) habitaciones con baños y una habitación VIP con estar baño. **Cuarto Piso:** Salón estar, estar enfermeras y médicos, área cuidados intensivos intermedios con dotación equipos paramédicos y dos (2) baños. = = = = =

**CUARTA:** Que dicha construcción se está edificando de conformidad con la **LICENCIA No. 2012-345** de fecha 23 de Julio de 2.012 expedida por la Curaduría Primera Urbana de Montería, en la modalidad **OBRA NUEVA** para clínica

**JOSE**  
ciudad:  
nombre  
**AMBUL**  
constitu  
otorgac  
Comerc  
reforma  
1.997 o  
otorgad  
en la N  
Notaría  
Primera  
Segund  
el ACTI  
existenc  
Monteri  
identifiq  
manifes  
**LA CUA**  
**HIPOTE**  
**BANCO**  
Medellín  
NIT. 890  
Civil, co  
grado sin  
se hipot  
superfici  
(286mts  
(4) pisos  
Montería  
urbana c





ambulatoria de cuatro (4) pisos, otorgada a la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA**; la cual se anexa para su protocolización. = = = = = **QUINTA**. Que estima el valor de las mejoras realizadas hasta la fecha en la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000) M/CTE.** = = = = =

**HIPOTECA.** = Compareció nuevamente el señor **JOSE JOSE VERGARA DIAZ**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.767.101 expedida en Montería (Córdoba), quien actúa en nombre y representación legal en su calidad de Gerente de la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA**, identificada con el NIT 0812000924-8, legalmente constituida mediante Escritura Pública número 952 de 22 de Mayo de 1.996 otorgada en la Notaría Primera de Montería, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Montería el día 11 de Junio de 1.996 bajo el número 7930 del Libro IX, reformada mediante las escrituras públicas números 3.694 de 10 de Diciembre de 1.997 otorgada en la Notaría Primera de Montería; 238 de 15 de Febrero de 2.002, otorgada en la Notaría Primera de Montería; 160 de 21 de Enero de 2.011 otorgada en la Notaría Segunda de Montería; 1.824 de 12 de Julio de 2.011 otorgada en la Notaría Tercera de Montería; 1.319 de 28 de Julio de 2.005 otorgada en la Notaría Primera de Montería y 1.050 de 19 de Abril de 2.007 otorgada en la Notaría Segunda de Montería; debidamente facultado para actuar como se demuestra con el **ACTA DE JUNTA DE SOCIOS No. 90** de fecha 09/08/2012, y el certificado de existencia y representación de la sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Montería; documentos ya protocolizados en este instrumento público, a quien identifique personalmente de todo lo cual Yo el suscrito notario doy fe y quien manifestó: **PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA.** Que el (los) compareciente(s) quien(es) en adelante se llamará(n) **EL HIPOTECANTE**, para garantizar el pago del crédito que le(s) conceda **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito, con domicilio principal en Medellín, quien también utiliza la razón social **BANCO DE COLOMBIA S.A.**, con NIT. 890.903.938-8, ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye(n) en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, hipoteca abierta de primer grado sin limite en su cuantía sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s), el (los) cual(es) se hipoteca(n) como cuerpo cierto: **LOTE DE TERRENO URBANO** con una cabida superficial de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (286mts2)** y la **EDIFICACIÓN** consistente en **CLÍNICA AMBULATORIA** de cuatro (4) pisos, que sobre él se construye, ubicado en el Barrio Centro de la ciudad de Montería, Departamento de Córdoba, identificado con la actual nomenclatura urbana como **CALLE 28 número 6-47**; todo el inmueble comprendido dentro de los

VB  
348



siguientes **LINDEROS Y MEDIDAS:** **POR EL NORTE:** Con el predio 01-02-0115-0003-000 y mide 13.50 metros; **POR EL ESTE:** Con el predio 01-02-0115-0009-000 y mide 21.20 metros; **POR EL SUR:** Con la calle 28 y mide 13.50 metros; y **POR EL OESTE:** Con el predio 01-02-0115-0011-000 y mide 21.20 metros. = = = = =

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Este inmueble se identifica con el folio de **MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 140-31234** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, y **REFERENCIA CATASTRAL** número **01-02-0115-0010-000.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la mención de la cabida y linderos de (los) inmueble(s) descritos se hipotecan como cuerpo cierto. = = = = =

**PARÁGRAFO TERCERO:** La hipoteca se extiende a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el (los) inmueble(s) en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras del (los) mismo(s) bien(es), según el Artículo 2446 del Código Civil. =

**SEGUNDO: TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN:** Que el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria fue adquirido por la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA** por **COMPRAVENTA** realizada al señor **JULIO MIGUEL NIETO RINCON**, mediante la Escritura Pública número **2.227** del **19 de Agosto de 2.011** otorgada en la **Notaría Tercera de Montería**, debidamente registrada el día **02 de Marzo de 2.012** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número **140-31234**. Posteriormente la sociedad propietaria mediante este mismo instrumento público en acto anterior a la presente constitución de hipoteca, procedió a aclarar y corregir las medidas de los linderos del inmueble, y a declarar construcción sobre suelo propio. = = =

**TERCERO: GARANTÍA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD:** Que dicho(s) inmueble(s), no ha(n) sido enajenado(s) en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra(n) libre(s) de censo, hipoteca, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación, fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias y que se obliga(n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda. = = = =

**CUARTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza todas las obligaciones que el(los) hipotecante(s) o el deudor(es) deba(n) actualmente y las que llegare(n) a deber en su propio nombre, con otra u otras personas conjunta, solidaria o separadamente a **BANCOLOMBIA S.A.**, en cualesquiera de sus sucursales o agencias en el país y en el exterior en razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa como documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de pago de prima de

278  
7 70021

**BANCO**  
demás  
constar  
aunque  
**PARÁ**  
constitu  
de el(los)  
hasta s  
mismo  
renovac  
acreeo  
hubiere  
corrient  
respect  
entendie  
o noven  
compare  
acto un  
(\$350.00  
cuantía.  
por el B  
58 de la  
fecha no  
con la pr  
**PARÁ**  
las dispo  
mutuo co  
**QUINTO:**  
de **MON**  
lugar(es)  
convenide  
refiere es





seguros u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige BANCOLOMBIA S.A. conforme con los documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos y que, en cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce(n) como obligación líquida y exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que

BANCOLOMBIA S.A. presente oportunamente; entendiéndose que los préstamos y demás obligaciones, directas o indirectas, garantizados con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparados por la hipoteca, aunque sean anteriores al registro de esta escritura. = = = = =

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de el(los) hipotecante(s) o deudor(es), las obligaciones de que trata esta cláusula hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas, sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones nuevas, en el caso de que el Banco acreedor resuelva concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, pagarés, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas. = = = = = **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los comparecientes manifiestan que para efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000) MONEDA CORRIENTE**, ya que la garantía es sin límite en su cuantía. Con la presente se protocoliza carta de aprobación del crédito otorgado por el Banco. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, el hipotecante o el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca. Es decir, que el desembolso es cero (0). = = = = = **PARÁGRAFO TERCERO:** La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de BANCOLOMBIA S.A. y el (los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el (los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). = = **QUINTO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES:** Que la Ciudad de **MONTERÍA** o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar(es) donde se encuentre(n) ubicado(s) el (los) bien (es), son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. = = = = =





**SEXTO: EXTINCION DEL PLAZO:** BANCOLOMBIA S.A. podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de el (los) hipotecante(s) o de el (los) deudor(es), y en consecuencia exigir de inmediato el pago de la totalidad de ellas, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los casos que siguen: = 1. Si EL HIPOTECANTE O EL DEUDOR no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o las que contraiga conjunta o separadamente a favor de BANCOLOMBIA S.A. de acuerdo con los documentos o títulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos. = 2. Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por BANCOLOMBIA e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. = 3. Si el Banco encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o el otorgamiento del crédito. = 4. Si los bienes de él (los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) son embargados o perseguidos judicialmente en ejercicio de cualquier acción legal. = 5. Muerte, concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es). = 6. Si el inmueble hipotecado es perseguido judicialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. = 7. Si el inmueble es enajenado o gravado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a BANCOLOMBIA S.A. = 8. En caso de expropiación de el(los) bien(es) hipotecado(s) decretada por el Estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelante, BANCOLOMBIA S.A. podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, el(los) hipotecante(s) o el deudor por medio del presente instrumento, autoriza(n) a la Entidad Pública adquirente para que, si BANCOLOMBIA S.A. opta expresamente por esta alternativa, le entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones. BANCOLOMBIA S.A. podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. =====

**PARÁGRAFO:** Que en caso de que se presente alguno de los eventos mencionados en la presente cláusula, el plazo de todas las obligaciones de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es) a favor de BANCOLOMBIA S.A., a que se refiere la cláusula sexta, se extingue y, en consecuencia, el Banco puede exigir inmediatamente el pago, sin necesidad de requerimiento judicial alguno. =====

**SÉPTIMO: CESIÓN DEL CRÉDITO Y DE LA GARANTÍA:** Que EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier

contrato  
con la  
operaci  
docume  
crédito  
Como  
expres  
suma a  
del cr  
hecho  
podrá  
JUD  
de  
der  
pro  
imp  
serv  
BAN  
y reg  
los di  
ejecut  
consti  
destin  
obliga  
el pe  
PARÁ  
pagar  
hasta  
en el  
el est  
DÉCI  
BANCO





endoso o traspaso que **BANCOLOMBIA S.A.** haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía(s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el (los) inmueble(s). = = = = =

**OCTAVO: CONVENIO:** Que la constitución de esta hipoteca no obliga a **BANCOLOMBIA S.A.** a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por **EL DEUDOR** o **EL HIPOTECANTE** y los codeudores correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, **EL DEUDOR** o **EL HIPOTECANTE** reconoce expresamente que **BANCOLOMBIA S.A.** no estará obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, **BANCOLOMBIA S.A.** conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, los cuales la hubieren impedido, podrá dar por desistido el crédito. = = = = =

**NOVENO: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES:** Que serán de cargo de **EL DEUDOR** o **EL HIPOTECANTE** el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **BANCOLOMBIA S.A.** promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **BANCOLOMBIA S.A.** por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a **BANCOLOMBIA S.A.** y que **EL HIPOTECANTE** o **EL DEUDOR** se obliga a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder. = = =

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Que **EL DEUDOR** o **EL HIPOTECANTE** se obliga a pagar a **BANCOLOMBIA S.A.** todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por **BANCOLOMBIA S.A.**, etc. =

**DÉCIMO: CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN-MAYOR EXTENSIÓN:** **BANCOLOMBIA S.A.**, desafectará el (los) inmueble (s) gravado (s) con hipoteca en



mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Bancaria No.085 de Diciembre 29 de 2000, siempre y cuando el Constructor haya cancelado a **BANCOLOMBIA S.A.** la prorrata correspondiente y el (los) deudor (es) haya (n) cumplido todas las obligaciones para con **BANCOLOMBIA S.A.**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: La firma del pagaré, gastos legales y seguros, etc. = = = **DÉCIMO PRIMERO: SEGUROS:** Que **EL HIPOTECANTE** se obliga a contratar en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción cuando sea el caso por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: El seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmueble (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomara por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **BANCOLOMBIA S.A.** Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por **BANCOLOMBIA S.A.**, o individualmente tomados según sea el caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda; y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **EL HIPOTECANTE** o a sus causahabientes, sobre este punto, se aplicará además el Art.1101 del Código del Comercio. = = = **PARÁGRAFO PRIMERO: BANCOLOMBIA S.A.** queda autorizado para tomar, renovar o pagar el valor de las primas de las pólizas mencionadas en caso de que el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no lo hiciera(n). En caso de que **BANCOLOMBIA S.A.** no ejerza esta facultad, no está obligado notificar al deudor, pues es entendiendo que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmueble(s) y la(s) vida(s) de **EL HIPOTECANTE O EL DEUDOR** o es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. El valores asumidos por **BANCOLOMBIA S.A.** harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que el Banco registre un crédito a favor de el(los) hipotecante(s) a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes o que

obligac  
vigente  
cumpli  
obliga  
**BANC**  
en el  
**Parág**  
avakúo  
deudo  
faculta  
de mi  
**HIPO**  
ningún  
puede  
valore  
garant  
ahora  
valore:  
cualqu  
sin per  
a la ta  
corresj  
con la:  
**HIPOT**  
las can  
se hub  
deja e)  
inmuet  
en casi  
escritu  
apoder  
expedic





EL BANCO llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) se obliga(n) a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es

obligación de el(los) hipotecante(s) asegurar el (los) inmueble (s) y mantener vigente la póliza sin que pueda responsabilizarse al Banco porque esto no se cumpliere. = = = **DÉCIMO SEGUNDO: AVALÚOS:** Que EL HIPOTECANTE se obliga a presentar un avalúo técnico del (los) inmueble(s) hipotecado(s) a **BANCOLOMBIA S.A.**, cada tres (3) años, que cumpla con los criterios establecidos en el decreto 422 de de 2000 y demás normas que lo modifiquen o sustituyan. **Parágrafo Primero:** **BANCOLOMBIA S.A.** queda autorizado para gestionar el avalúo del (los) inmueble(s) en caso de que el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no lo hiciere(n). En caso de que **BANCOLOMBIA S.A.** no ejerza esta facultad, no está obligado a notificar al deudor, pues es entendido que la obligación de mantener actualizado el avalúo del (los) inmueble(s) de EL DEUDOR o HIPOTECANTE es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **BANCOLOMBIA S.A.**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. Los valores asumidos por **BANCOLOMBIA S.A.** harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el(los) HIPOTECANTE(s) o el(los) DEUDOR(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que EL BANCO registre un crédito a favor de el (los) hipotecante(s) a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes o que EL BANCO llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, el(los) HIPOTECANTE(s) o el(los) DEUDOR(es) se obliga(n) a reembolsar a EL BANCO las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación del (los) hipotecante(s) avaluar el (los) inmueble (s) y mantener vigente dicho avalúo. = = = **DÉCIMO TERCERO:** Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El Acreedor a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito



ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las norma que los modifiquen o sustituyan. = =

**DECIMO CUARTO GASTOS:** Que los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta de el(los) hipotecante(s). = = = = =

**ACEPTACIÓN:** Presente la señora **AURA HELENA ESCUDERO KERGUELEN**, mujer, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 34.967.999 expedida en Montería, a quien identifique personalmente de todo lo cual Yo el suscrito notario doy fe y dijo: **PRIMERO:** Que para los efectos de este contrato obra en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, conforme lo acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera y con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Montería, documentos éstos que entrega con destino al protocolo y **ACEPTA** para **BANCOLOMBIA S.A.**, la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a **BANCOLOMBIA S.A.**, al otorgamiento de créditos a la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA**. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. = = = = =

**HASTA AQUÍ LA MINUTA ENVIADA POR E\_MAIL.** = = = = =

El (los) (la) (las) compareciente(s) manifiesta(n) que ha(n) verificado y revisado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el (los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad y demás condiciones civiles.- Manifiesta(n) que todas las declaraciones, informaciones y anotaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. A los otorgantes se les advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley, previo la cancelación de los derechos notariales correspondiente a la escritura aclaratoria. =

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Leído el presente instrumento público por los comparecientes, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación, lo firman conmigo el suscrito Notario de lo cual doy fe y por ello lo autorizo.- El suscrito Notario advierte a los interesados en este acto, la obligación legal de registrar esta escritura dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento; vencido dicho término la Oficina de Registro cobrará intereses de mora por inscripción extemporánea. = = = = =

"La Hipoteca y el Patrimonio de Familia Inembargable, solo podrán inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento"



CONTINUA

Mon

Doc  
MIG  
NOI  
E.S.

Para  
Resc  
Regi  
Dere  
otorg  
BAN  
inmu  
núme

Referencia  
Dirección  
Avaluo  
Destino Ec  
Estrato  
Fecha de E  
Fecha de V  
Destinación

Presenta a PAZ Y  
AL UNIFICADO  
de los propietarios

NIETO RINC

Para c





# CURADURIA PRIMERA URBANA DE MONTERÍA

LICENCIA No. 2012-345

CONSTRUCCION



EXPEDICIÓN 20012/07/23

VENCIMIENTO 2014/07/22

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA, ISMAEL CARRASCAL ANAYA, EN VIRTUD DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003 Y SU DECRETO REGLAMENTARIO 1469 de 2010.

## CONSIDERANDO

Que el señor JOSE JOSE VERGARA DIAZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 10'767.101 gerente de la sociedad AMBULATORIOS LIMITADA con NIT. No. 0812000924-6 ha solicitado Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para clínica ambulatoria de cuatro (4) pisos, en el predio ubicado en la calle 28 No. 6-47 de esta ciudad, identificado con Referencia Catastral No. 01-02-0115-0010-000 Matricula Inmobiliaria No. 140-31234.

Que de conformidad con el Decreto 1469 de 2010 anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

Copia de la Escritura Pública No. 1639 del 26 de agosto de 2010 Notaria Primera de Montería.

Copia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. 140-31234 del 01 de marzo de 2012.

Copia del recibo de Impuesto Predial No. 26177587 del 02 de febrero de 2012.

Copia del Paz y Salvo del Impuesto de Delineación Urbana No. 1025 del 13 de marzo de 2012.

Copia del Oficio del Efecto Plusvalía No. PL-PT-075-2011 del 09 de febrero de 2011 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos SORIANA RUIZ BANDA.

Oficio de autorización firmado por Julio Miguel Nieto Rincón el 29 de marzo de 2012.

Copia de la Cámara y Comercio de Montería del 08 de marzo de 2012.

Copia del proyecto Arquitectónico firmadas por el Arquitecto HUMBERTO DORIA con Matricula Profesional No. 08700-06739 ATL., responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

Copias del Proyecto Estructural, Memorias del Diseño y oficio del 30 de septiembre de 2011 firmadas por el Ingeniero Civil FABIO GOMEZ SOFAN con Matricula Profesional No. 0520202903 ANT., responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

Copias de las Memorias de las Recomendaciones Geotécnicas firmados por el Ingeniero Civil PABLO CASTILLA con Matricula Profesional No. 1320251172 BLV., responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

Copia del oficio S.P.M. No. 0127-2010 del 04 de febrero de 2010, firmado por la Secretaria de Planeación Municipal ANA LUCIA MADRID HODEG el cual hace parte integral de esta licencia y obliga en todas sus partes al titular de la misma.

Oficio S.P.M. 1188 de 2012 del 16 de julio de 2012 y recibido el 23 de julio de 2012 firmado por el Secretario de Planeación Municipal CARLOS D. MONTOYA BAQUERO. Anexa registro fotográfico y Acta de Visita del 12 de julio de 2012 firmada por la Arquitecta Paola Ramos como funcionaria responsable de la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Montería, se pudo constatar que la ausencia de licencia de construcción era la única inconformidad existente. Esta acta hace parte integral de esta licencia.

Que a la Secretaría de Planeación Municipal se presento por parte de los titulares de esta licencia el plano arquitectónico del semisótano, segundo piso y fachada frontal al que se dio visto bueno por el Arquitecto Eli Pérez firmado el 24 de febrero de 2010 el cual hace parte integral de esta licencia y obliga en todas sus partes al titular de la misma.

Que la expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

Que los firmantes titulares y profesionales responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas.

Que de acuerdo con el Artículo 61 del Decreto 1469 de 2010, el titular de esta licencia debe instalar una un aviso fondo blanco durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública que contenga al menos los siguientes datos: La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió; El nombre o razón social del titular de la licencia; La dirección del inmueble; Vigencia de la licencia; Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos

**CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MONTERÍA**

Carrera 3 No. 26-21 Tel.: 7827704 - 7821762 Email: carrascalanaya@hotmail.com



autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

Que mediante oficio del 25 de junio de 2012 y recibida el 26 de junio de 2012 por la Secretaría de Planeación Municipal se solicito por parte de esta Curaduría una visita conjunta con Planeación Municipal para decidir sobre esta construcción que se ha levantado sin su respectiva licencia.

Que el Oficio S.P.M. 1188 de 2012 del 16 de julio de 2012 y recibido el 23 de julio de 2012 firmado por el Secretario de Planeación Municipal CARLOS D. MONTOYA BAQUERO permite concluir que el proyecto presentado está acorde con las normas vigentes.

### RESUELVE

**Artículo Primero:** Expedir Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para clínica ambulatoria de cuatro (4) pisos, en el predio ubicado en la calle 28 No. 6-47 de esta ciudad, identificado con Referencia Catastral No. 01-02-0115-0010-000 Matricula Inmobiliaria No. 140-31234 acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

**Artículo Segundo:** Ténganse por cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 388 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 1469 de 2010, en lo que respecta a la documentación allegada, al aprobar los planos presentados por el señor JOSE JOSE VERGARA DIAZ identificado con Cedula de Ciudadanía No. 10'767.101 gerente de la sociedad AMBULATORIOS LIMITADA con NIT. No. 0812000924-6, por el arquitecto HUMBERTO DORIA con Matricula Profesional No. 08700-06739 ATL., y por los ingenieros civiles FABIO GOMEZ SOFAN con Matricula Profesional No. 0520202903 ANT. y PABLO CASTILLA con Matricula Profesional No. 1320251172 BLV., para Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para clínica ambulatoria de cuatro (4) pisos lote de propiedad del señor JULIO MIGUEL NIETO RINCON delimitado de la siguiente forma:

NORTE: Eduardo Correa

SUR: Calle 28

ESTE: Anita Lacharme

OESTE: Grupo Panorama Suministro

Las obras autorizadas tienen las siguientes características entre otras:

**Semisótano:** Acceso, ocho (8) parqueaderos, escalera y un ascensor.

**Primer Piso:** Oficina de secretaria con baño, oficina de gerencia con baño, oficina de contabilidad, sala de juntas con baño, tres (3) consultorios con baños, sala de espera, dos (2) baños, secretaria medico, una oficina y aseo.

**Segundo Piso:** Consultorio V.I.P. con baño, estar enfermeras con baño, estar médicos con baño, aseo, área aséptica: dos (2) quirófanos, clasificación preparación con autoclave y depósito material no esterilizado; depósito material esterilizado-área estéril, insumos, recuperación con dos (2) baños y preparación con baño y aseo.

**Tercer Piso:** Recepción con oficina y baño, una habitación VIP con baño, siete (7) habitaciones con baños y una habitación VIP con estar baño.

**Cuarto Piso:** Salón estar, estar enfermeras y médicos, área cuidados intensivos intermedios con dotación equipos paramédicos y dos (2) baños.

ÁREAS NETAS POR USO							
PLANTA	USO	Á. LOTE (M2)	ÁREA TOTAL (M2)		RETIROS (ML)		
			PLANTA	LICENCIA	Calle	Carrera	Fondo
Semisótano	Servicios	286.00	216.60	1.193.60	5.00		3.00
1			188.00				
2			263.00				
3			263.00				
4			263.00				
ESTRATO		U. D. P.	ÍNDICE OCUPACIÓN		ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
Servicios		250	0.75		1.50		

En los retiros mencionados no incluye retiro de andén. Los retiros laterales son: 1.00M.

**Artículo Tercero:** El titular y los profesionales responsables de la obra se obligan mediante a este acto a:

a. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. b. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. c. Solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del presente decreto. d. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el contenido del Decreto 1220 de 2005. e. Realizar los

**CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MONTERÍA**

Carrera 3 No. 26-21 Tel.: 7827704 - 7821762 Email: carrascalanaya@hotmail.com

Certificado de existencia y representación legal de BANCO

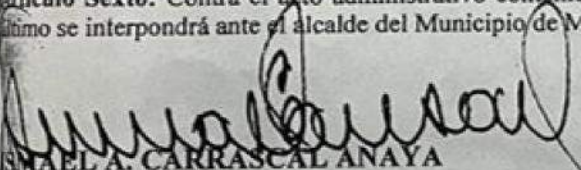


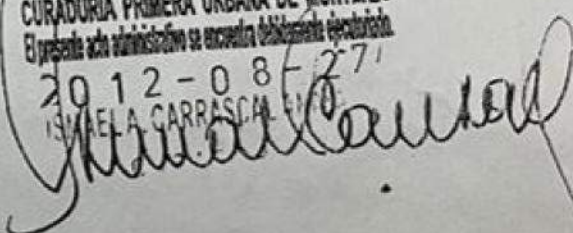
... de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes. f. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. g. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. h. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistente vigentes. i. Cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. j. Identificar la obra mediante la instalación de un aviso durante el término de ejecución de las obras licenciadas.

**Artículo Cuarto:** Tratamientos de los andenes y antejardines. El andén que se construya debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratados con materiales duros antideslizante, no deben existir elementos contruidos que sobresalgan de la superficie; deben ser accesibles a discapacitados y sin cambio de nivel para los accesos vehiculares. Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano, deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las áreas para ingreso peatonal y vehicular.

**Artículo Quinto:** Esta licencia tendrá vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**Artículo Sexto:** Contra el acto administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición y apelación; este último se interpondrá ante el alcalde del Municipio de Montería.

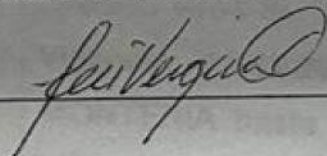
  
ISMAEL A. CARRASCAL ANAYA  
Curador Urbano.

CURADURÍA PRIMERA URBANA DE MONTERÍA  
El presente acto administrativo se encuentra debidamente ejecutorio.  
2012-08-27  
ISMAEL A. CARRASCAL ANAYA  


#### NOTIFICACIÓN:

En Montería a los 23 días del mes de julio de 2012, se notifica el señor **JOSE JOSE VERGARA DIAZ** identificado con Cedula de Ciudadanía No. 10'767.101 gerente de la sociedad **AMBULATORIOS LIMITADA** con Nit. No. 812000924-6 del contenido de la Licencia No. 2012-345 del 23 de julio de 2012,

Firma:

 10767101

**CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MONTERÍA**

Carrera 3 No. 26-21 Tel.: 7827704 - 7821762 Email: carrascalanaya@hotmail.com





(Decreto 1250/70 Artículo 32). =====

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

Resolución Catastral Individual Nro. 23-001-2540-2012 de fecha 10 de Julio de 2.012 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. -----

✓ Certificado Catastral Nro. 00317273 de fecha 02 de Agosto de 2.012, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. -----

✓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. 2012-345 de fecha 23 de Julio de 2.012 expedida por la Curaduría Primera Urbana de Montería. -----

✓ ACTA DE JUNTA DE SOCIOS No. 90 de fecha 09/08/2012. -----

✓ Certificado de existencia y representación legal de la sociedad AMBULATORIOS LIMITADA, expedido por la Cámara de Comercio de Montería, de fecha 2012-06-07.

✓ Paz y Salvo de Impuesto Predial No. 105366 expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Montería, en donde CERTIFICA QUE: Referencia Catastral No. 01-02-0115-0010-000.- Dirección: C 28 6 47.- Avalúo: \$68.619,000,00. Destino Económico: 03 COMERCIAL. Estrato: No Definido.- Área de Terreno: 286M2.- Área de Construcción: 84M2.- Fecha de Expedición: 12-07-2012. Fecha de Vigencia: 31-12-2012.- Se encuentra a PAZ Y SALVO con el MUNICIPIO DE MONTERIA hasta la vigencia de 2012 por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y con él, los siguientes propietarios registrados: NIETO RINCON JULIO MIGUEL. =====

✓ Paz y Salvo de Valorización Número 0000022586 expedido por la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Montería, en donde HACE CONSTAR: Que el predio con las siguientes características: Referencia Catastral: 010201150010000.- Dirección: C 28 6 47.- Nombre del Propietario: NIETO RINCON JULIO MIGUEL.- Matricula inmobiliaria: 140-31234.- Identificación del solicitante: NA.- Nombre Solicitante: NIETO RINCON JULIO MIGUEL.- Se encuentra a PAZ Y SALVO por Concepto de Contribución por Valorización por beneficio General. Fecha de Expedición: 15/08/2012. Válido Hasta: 31/12/2012. -----

✓ Carta de aprobación de Cupo de Crédito por la suma de \$350.000.000 de fecha 09 de Agosto de 2012. -----

✓ Certificado de Existencia y Representación Legal de BANCOLOMBIA SUCURSAL MONTERIA, expedido por la Cámara de Comercio de Montería, de fecha 2012-07-18. -----

✓ Certificado de existencia y representación legal de BANCOLOMBIA S.A., expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, de fecha 01 de febrero de 2012. -----

VB  
2012



Esta escritura está contenida en su original en 7 hojas Notariales distinguidas con los números: 7-700210-628041, 7-700210-628058, 7-700210-628065, 7-700210-628072, 7-700210-628089, 7-700210-628096, 7-700210-628102. - - - - -

Todo lo escrito con máquina manual. si vale. - - - - -  
DERECHOS: \$2.116.082.- SUPER: \$15.870.- FONDO: \$15.870.- IVA: \$359.655.- RESOLUCIONES 11439 de DICIEMBRE de 2011 Y 937 de FEBRERO de 2012. - - - - -

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD:

*Jose Jose Vergara Diaz*  
JOSE JOSE VERGARA DIAZ

HUELLA DACTILAR  
INDICE DERECHO

LA REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO:

*Aura Helena Escudero Kerguelen*  
AURA HELENA ESCUDERO KERQUELEN

CILSA MACHADO ALARCON

NOTARIO TERCERO (E) DE MONTENA



MAN  
MUN  
NUM  
NOT  
COD

0125  
PER  
JOS  
LUIS  
KEV  
ESC

En la  
Depa

(27  
ante

Mont  
seño

de ci  
con

adela

LUIS

cédu

CAR

10.77

resid

COM

SUS

---

**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

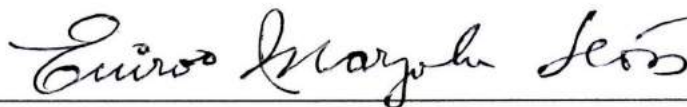
Rafael Salgado Montes  
Celular: 301 235 3409  
Médico veterinario y avaluador

#### **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

*[Signature]*  
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: **f6HAdVy7Vp**





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**

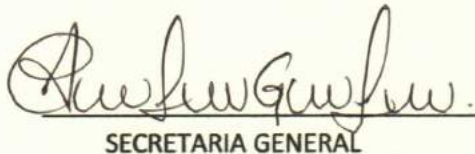
Identificado (a) con C.C 11.002.907 de Montería

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