



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA_1037592029_V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIO ZAPA OSWALDO MANUEL
NIT / C.C CLIENTE	1037592029
DIRECCIÓN	CALLE 11L # 21-30 BARRIO MUSA NADER
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	MUSA NADER
CIUDAD	Montelibano
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/02/2024
FECHA INFORME	14/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MANUELA ISABEL ZAPA ZAPA				
NUM. ESCRITURA	Resolución administrativa 4246 Escritura Resolución	#NOTARIA	Alcaldía de Montelibano	FECHA	12/06/2015
CIUDAD ESCRITURA	Montelibano		DEPTO	Córdoba	
CEDULA CATASTRAL	234660102000005440003000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No tiene				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
142-42064	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Dirección: CALLE 11L # 21-30 - BARRIO MUSA NADER CASA DE HABITACIÓN
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 75,210,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 75,210,800

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907
RAA: AVAL-11002907

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundación	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	77	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.71

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	PBOT MONTELIBANO 2001 – 2010
Antejardín	No especifica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1
Aislamiento posterior	No especifica
Índice de ocupación	No especifica
Índice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	No aplica.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77
AREA CONSTRUIDA	M2	66.62

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$ 2.002.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREADE TERRENO aproximada	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	67

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77
AREA CONSTRUIDA	M2	66.62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Regular	mas de 500
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Remodelación	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 11L # 21-30 BARRIO MUSA NADER

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	77	M2	\$250,000.00	25.59%	\$19,250,000.00
Area Construida	Construcción	66.62	M2	\$840,000.00	74.41%	\$55,960,800.00
TOTALES					100%	\$75,210,800

Valor en letras Setenta y cinco millones doscientos diez mil ochocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$75,210,800

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 142-42064, sobre el predio no se registran Gravámenes, Limitaciones ni Medidas Cautelares. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a la Avenida de Los estudiantes, con presencia de pequeños locales comerciales y tiendas como, Ara y D1, entre otros.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio San Bernardo	\$70,000,000	0.98	\$68,600,000	3022191137 Katerin	75	59	\$850,000	\$50,150,000
2	Montelibano	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	3135355162	120	86	\$750,000	\$64,500,000
3	Villa Florida	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3135355162	220	160	\$880,000	\$140,800,000
4	Ancizar Florez	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	3135355162	360	140	\$750,000	\$105,000,000
Del inmueble						77	66.62		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$18,450,000	\$246,000	1.0	1.0	1.00	\$246,000
2	\$30,500,000	\$254,167	1.0	1.0	1.00	\$254,167
3	\$58,700,000	\$266,818	1.0	1.0	1.00	\$266,818
4	\$83,100,000	\$230,833	1.0	1.0	1.00	\$230,833
					PROMEDIO	\$249,454.55
					DESV. STANDAR	\$15,081.82
					COEF. VARIACION	6.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$250,000.00	AREA	77	TOTAL	\$19,250,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$840,000.00	AREA	66.62	TOTAL	\$55,960,800.00
VALOR TOTAL	\$75,210,800.00					

Observaciones:
Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.

Enlaces:

1.-[Propia](#)

2.-https://www.facebook.com/commerce/listing/448532472423968/?media_id=0&ref=share_attachment&locale=es_LA

3.-https://www.facebook.com/marketplace/item/997110168051246/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Aa8138b2b-3cfd-4df5-8945-0690bd9f32ef&locale=es_LA

4.-https://www.facebook.com/photo/?fbid=512188380922094&set=pcb.512188610922071&locale=es_LA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 11L # 21-30 BARRIO MUSA NADER | MUSA NADER |
Montelibano | Córdoba

COORDENADAS (DD)

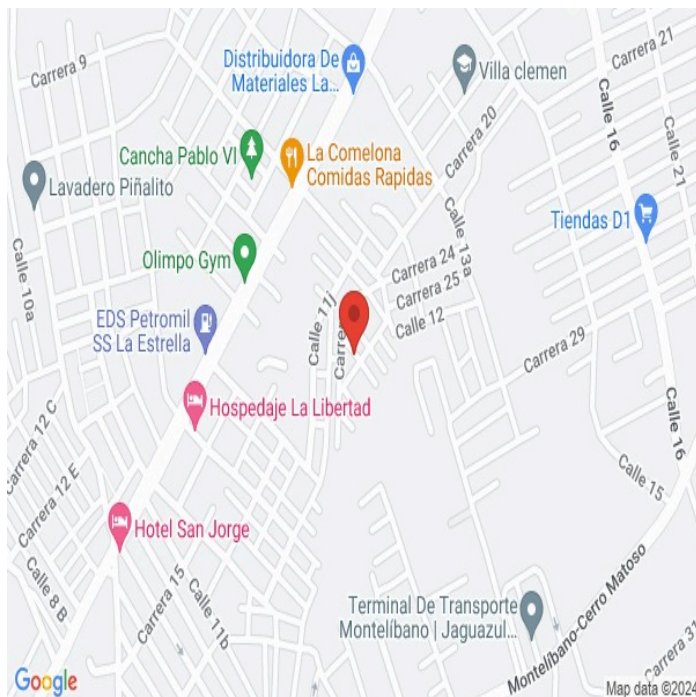
Latitud: 7.973636

Longitud: -75.419194

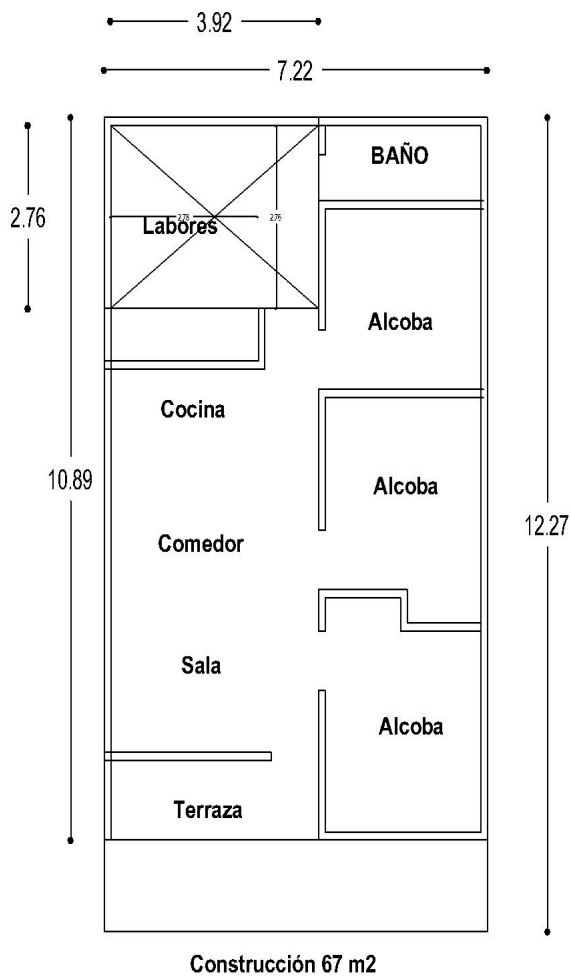
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 58' 25.0896''

Longitud: 75° 25' 9.0984''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3

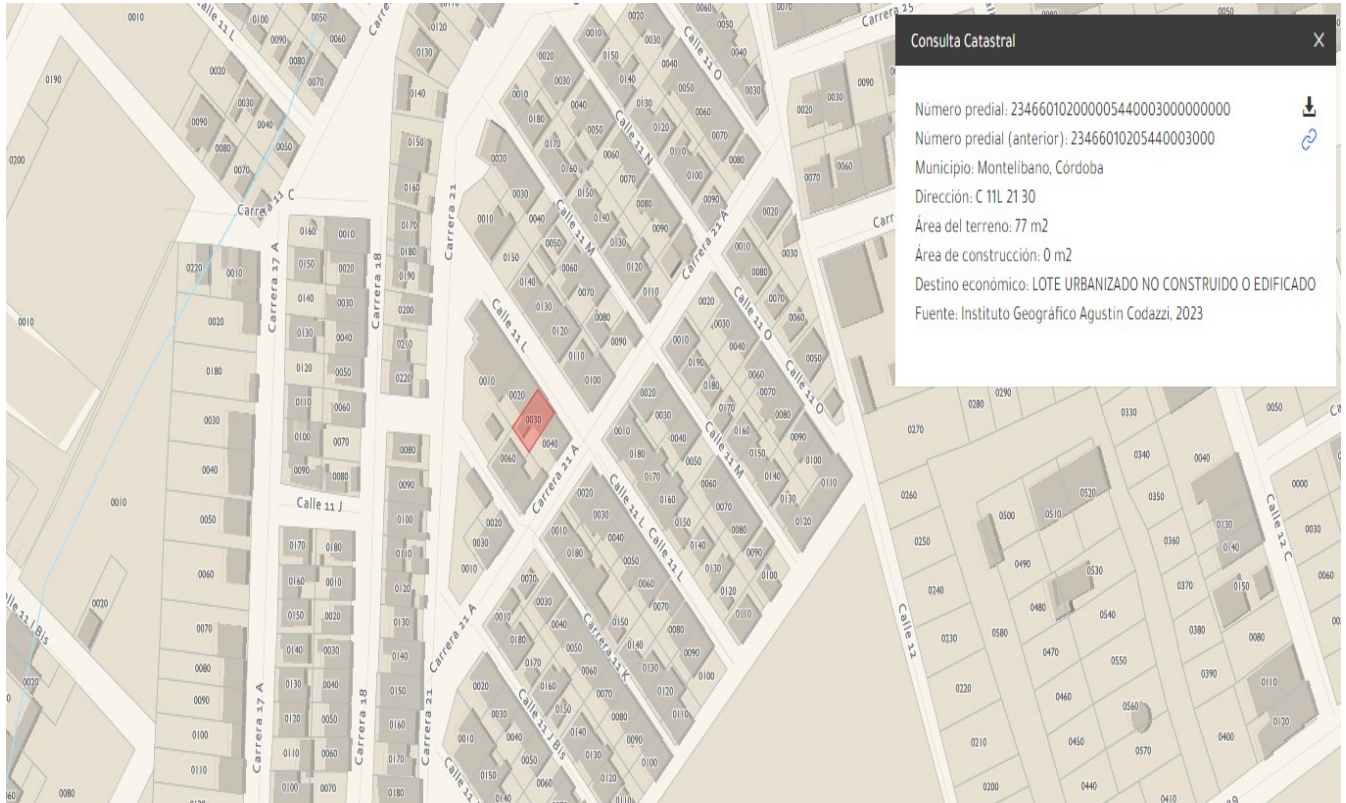


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral

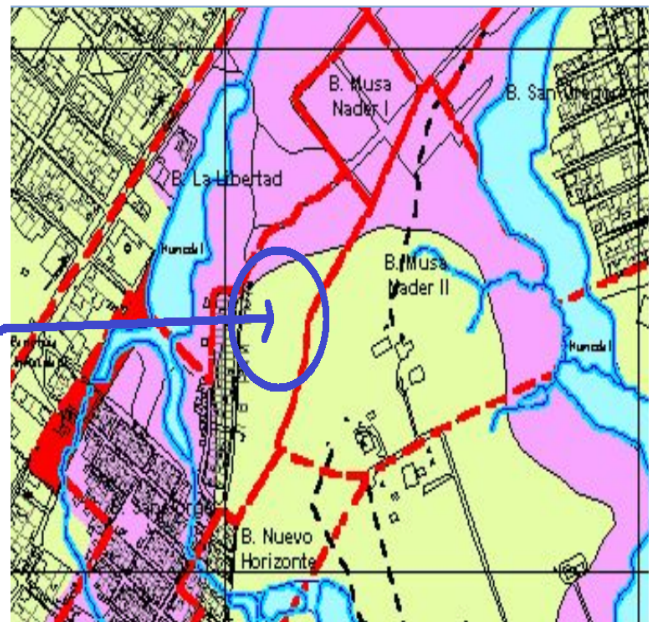


Plano de riesgos

MAPA DE AMENAZAS Y RIESGOS

LEYENDA

- Amenaza Alta por Inundación - Socavación y erosión
Riesgo Alto No Mitigable
- Amenaza Media por Inundación
- Riesgo Bajo
- Amenaza Media por Inundación y Empozamiento
- Riesgo Medio Mitigable
- Amenaza Alta por Inundación
Riesgo Bajo
- Amenaza Media por Erosión
- Riesgo Bajo
- Amenaza Media por Sismicidad
- Riesgo Mitigable
- Amenaza Media - Baja por Vientos Fuertes y Tormentas Eléctricas (Esto para toda el área Urbana)



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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 SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA_1037592029_V2



PIN de Validación: b2950a9c



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

Página 1 de 5



PIN de Validación: b2950a9c



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

5 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: b2950a9c



<https://www.raa.org.co>



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: b2950a9c



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 en Informática y competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Espectáculos - Turismo

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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

b2950a9c

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 treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 4 de 5



PIN de Validación: b2950a9c



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA_1037592029_V2 M.I.: 142-42064

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MONTELIBANO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2024-142-1-1300

Nro Matrícula: 142-42064

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 03:06:51 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 142 MONTELIBANO DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTELIBANO VEREDA: MONTELIBANO

FECHA APERTURA: 09/07/2015 RADICACION: 2015-141-6-1790 CON: RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE 12/06/2015

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 010205440003000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslado Circulo Origen: Número: 1 Fecha 09/08/2017

Resolución(es) de Circulo Destino: Número: 12 Fecha 09/08/2017

Circulo Registral Origen: 141 AYAPEL Matrícula Origen: 141-39034

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO CON AREA DE 77 MTRS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246, 2015/06/12, ALCALDIA DE MONTELIBANO MONTELIBANO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 , ALINDERADO ASI: NORTE: CON PREDIO 0002 MIDE 12M; POR EL SUR: CON PREDIO 0004 MIDE 12M; POR EL ESTE: CON CALLE 11L, MIDE 7M POR EL OESTE: CON PREDIO 0006 DE LA MISMA MANZANA, MIDE 7M.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

ESCRITURA 132 DEL 14/3/1996 NOTARIA UNICA DE MONTELIBANO REGISTRADA EL 13/8/1996 POR COMPRAVENTA DE: BERTA TAFUR MIZRHAY , DE: LUIS VICENTE VALLEJO DUQUE, DE: MARLENY VELEZ DE MOLINA, A: MUNICIPIO DE MONTELIBANO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 141-16660. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSIÓN Y/O SEGREGADO (S): , 141-16660

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 21 # 30 MZ CATASTRAL 544 BARR MUSA NADER CASA DE HABITACION

2) CL 11 L # 21 - 30 BR MUSA NADER

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 07/07/2015 Radicación 2015-141-6-1790

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246

DEL: 12/06/2015

ALCALDIA DE MONTELIBANO DE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MONTELIBANO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2024-142-1-1300

Nro Matrícula: 142-42064

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 03:06:51 pm

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

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

MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: MUNICIPIO DE MONTELIBANO NIT# 800096763-5

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 07/07/2015 Radicación 2015-141-6-1790

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246 DEL: 12/06/2015 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE

MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 07/07/2015 Radicación 2015-141-6-1790

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246 DEL: 12/06/2015 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE

MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - PROHIBICION DE
ENAJENAR POR DIEZ (10) AÑOS.

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

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 07/07/2015 Radicación 2015-141-6-1790

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246 DEL: 12/06/2015 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE

MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

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

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

DE: MUNICIPIO DE MONTELIBANO NIT# 800096763-5

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 07/07/2015 Radicación 2015-141-6-1790

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246 DEL: 12/06/2015 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE

MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

A: FAVOR DEL ADQUIRIENTE, LOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 07/07/2015 Radicación 2015-141-6-1790

DOC: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4246 DEL: 12/06/2015 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE

MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 09/02/2023 Radicación 2023-142-6-176

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MONTELIBANO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 142-42064

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 03:06:51 pm

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

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

DOC: RESOLUCION 0083 DEL: 23/01/2023 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 3 , Se cancela la anotación No, 4

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA

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

DE: MUNICIPIO DE MONTELIBANO NIT# 800096763-5

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 26/09/2023 Radicación 2023-142-6-1988

DOC: ESCRITURA 580 DEL: 21/09/2023 NOTARIA UNICA DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 5

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

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

DE: JULIO ZAPA OSWALDO MANUEL CC# 1037592029

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 26/09/2023 Radicación 2023-142-6-1988

DOC: ESCRITURA 580 DEL: 21/09/2023 NOTARIA UNICA DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 6

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511

A: A SU FAVOR

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 26/09/2023 Radicación 2023-142-6-1988

DOC: ESCRITURA 580 DEL: 21/09/2023 NOTARIA UNICA DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO - DE 66.62 MTRS2

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

A: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 22/01/2024 Radicación 2024-142-6-75

DOC: ESCRITURA 873 DEL: 29/12/2023 NOTARIA UNICA DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 75.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LA

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. NO PODRÁ TRANSFERIR EL PREDIO EL PREDIO POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS. MODALIDAD NOVIS

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

DE: ZAPA ZAPA MANUELA ISABEL CC# 25989511

A: JULIO ZAPA OSWALDO MANUEL CC# 1037592029 X

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 22/01/2024 Radicación 2024-142-6-75

DOC: ESCRITURA 873 DEL: 29/12/2023 NOTARIA UNICA DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: JULIO ZAPA OSWALDO MANUEL CC# 1037592029 X

A: GARCIA ROMERO MARITZA DEL SOCORRO CC# 1126246366

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 02/02/2024 Radicación 2024-142-6-143

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MONTELIBANO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4 - Turno 2024-142-1-1300

Nro Matrícula: 142-42064

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 03:06:51 pm

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

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

DOC: CERTIFICADO S/N DEL: 02/02/2024 ALCALDIA DE MONTELIBANO DE MONTELIBANO VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: JULIO ZAPA OSWALDO MANUEL CC# 1037592029 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2023-142-3-111 Fecha: 25/10/2023

CORREGIDO DIRECCIÓN DE INMUEBLE. VALE. ART. 59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

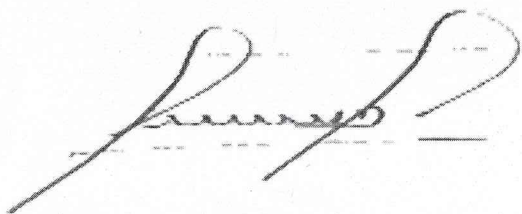
USUARIO: 69345 impreso por: 85883

TURNO: 2024-142-1-1300 FECHA: 02/02/2024

NIS: wwPVh6GKivPQOGxJJQmqcMMD1YehiorzdMdNqj8UeTg=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: MONTELIBANO



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL CORNELIO.SOTELO