



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-70542490

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	WINDER ANTONIO ACEVEDO
NIT / C.C CLIENTE	70542490
DIRECCIÓN	CL 56 # 43 - 87 BARR VILLA CIELO LT 18 MZ 926
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	VILLA CIELO
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/03/2024
FECHA INFORME	07/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RAMOS ALCALA ALIVE DEL CARMEN				
NUM.	1156 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA	22/06/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA	0101000009260018000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No tiene				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
140-151322	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

La localización del inmueble se logra por medio de la placa física de nomenclatura ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y la información catastral. El certificado indica rural, pero ya esta clasificado de acuerdo al pot en urbano de expansión.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
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	Normal	Regular
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Regular

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
		tora			
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 75,848,962

VALOR ASEGURABLE \$ COP 75,848,962

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 11 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

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

Los Rosales

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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 mixto
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundacion	Media
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	98	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021
Antejardín	1.5
Uso principal	Residencial mixto
Altura permitida pisos	4
Aislamiento posterior	2
Índice de ocupación	0.65
Índice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	62
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	44588000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	82.14

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	63.7

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Regular	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Regular
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 56 # 43 - 87 BARR VILLA CIELO LT 18 MZ 926

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. 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, 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	98	M2	\$201,969.00	26.10%	\$19,792,962.00
Area Construida	Construcción	63.7	M2	\$880,000.00	73.90%	\$56,056,000.00
TOTALES					100%	\$75,848,962

Valor en letras

Setenta y cinco millones ochocientos cuarenta y ocho mil novecientos sesenta y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$75,848,962**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: La localización del inmueble se logra por medio de la placa física de nomenclatura ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y la información catastral. El certificado indica rural, pero ya esta clasificado de acuerdo al pot en urbano de expansión.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 11 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Entorno: El barrio Villa Cielo se ubica en la zona Oriental de la ciudad, por la vía que conduce al corregimiento de El Sabanal. La vía principal de acceso al barrio se encuentra pavimentada en concreto rígido, las vías internas del barrio son balastadas, se observan cunetas de aguas negras. Predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos de acabados en su mayoría sencillos.

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. 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, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 4, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Pisos cerámicos en sala comedor y las dos primeras alcobas, en plantilla de concreto, las dos alcobas del fondo. Paredes pañetadas y pintadas. No tiene Cielo raso.

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	Villa Cielo	\$80,000,000	0.97	\$77,600,000	3128629255	98	68	\$850,000	\$57,800,000
2	Candelaria	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3205548556	98	80	\$850,000	\$68,000,000
3	Los Robles	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	3205548556	98	84	\$880,000	\$73,920,000
4	Villa Melisa	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3005929268	98	80	\$850,000	\$68,000,000
Del inmueble						98	67.3		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$19,800,000	\$202,041	1.0	1.0	1.00	\$202,041
2	\$19,300,000	\$196,939	1.0	1.0	1.00	\$196,939
3	\$23,080,000	\$235,510	1.0	0.90	0.90	\$211,959
4	\$19,300,000	\$196,939	1.0	1.0	1.00	\$196,939
					PROMEDIO	\$201,969.39
					DESV. STANDAR	\$7,080.84
					COEF. VARIACION	3.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$201,969.00	AREA	98	TOTAL	\$19,792,962.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$880,000.00	AREA	67.3	TOTAL	\$59,224,000.00
VALOR TOTAL	\$79,016,962.00					

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.-[en sitio](#) 2.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-monteria/3926826> 3.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-monteria/7165021> 4.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-sur-monteria/6859296>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 56 # 43 - 87 BARR VILLA CIELO LT 18 MZ 926 | VILLA CIELO
| Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

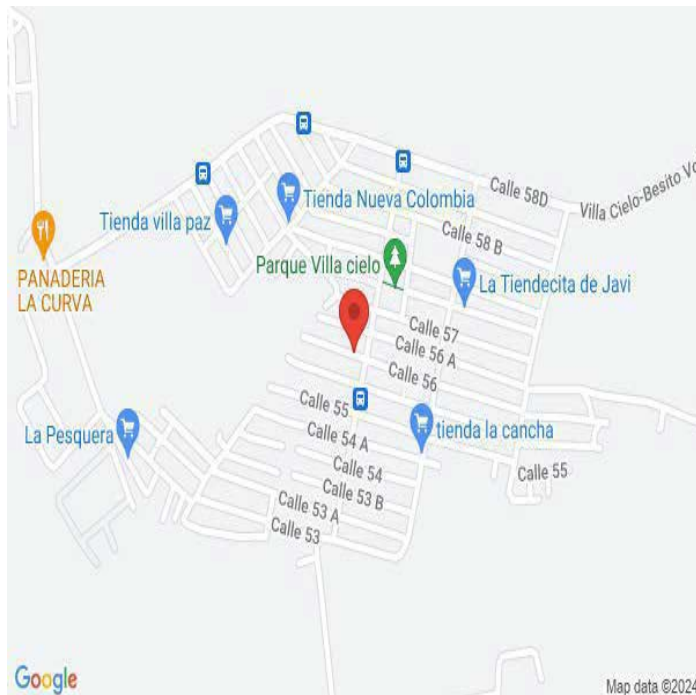
Latitud: 8.7522083

Longitud:-75.8447805555554

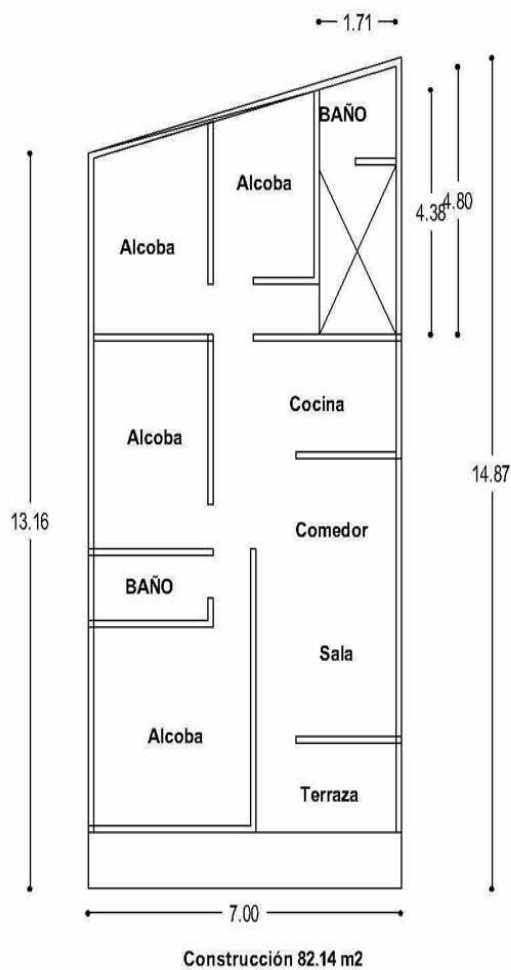
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 45' 7.9482''

Longitud:75° 50' 41.211''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

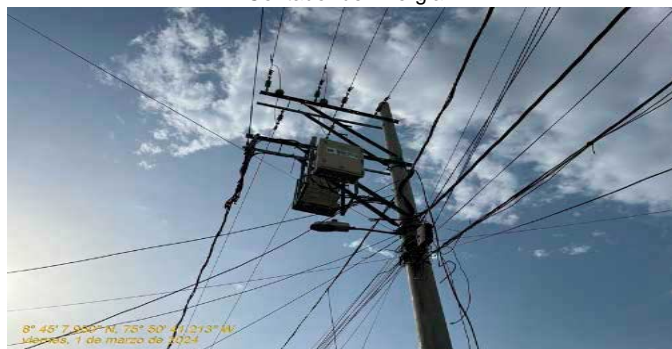
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Habitación 4



Terraza Inmueble

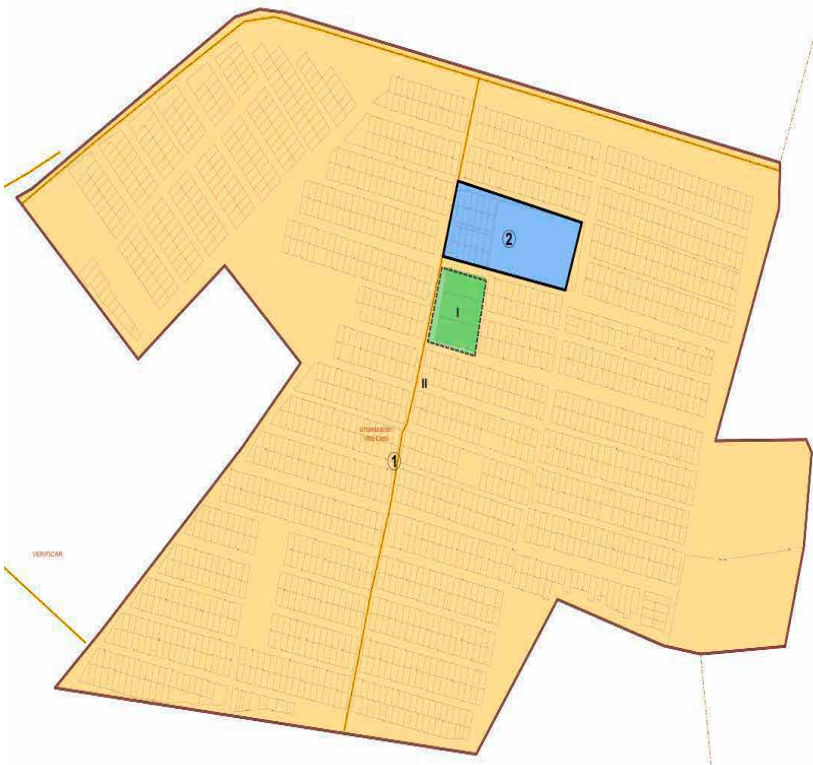


FOTOS General



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



NORMATIVA URBANA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO - UDP
UDP12-01

USOS PERMITIDOS PLANO 1

LEYENDA

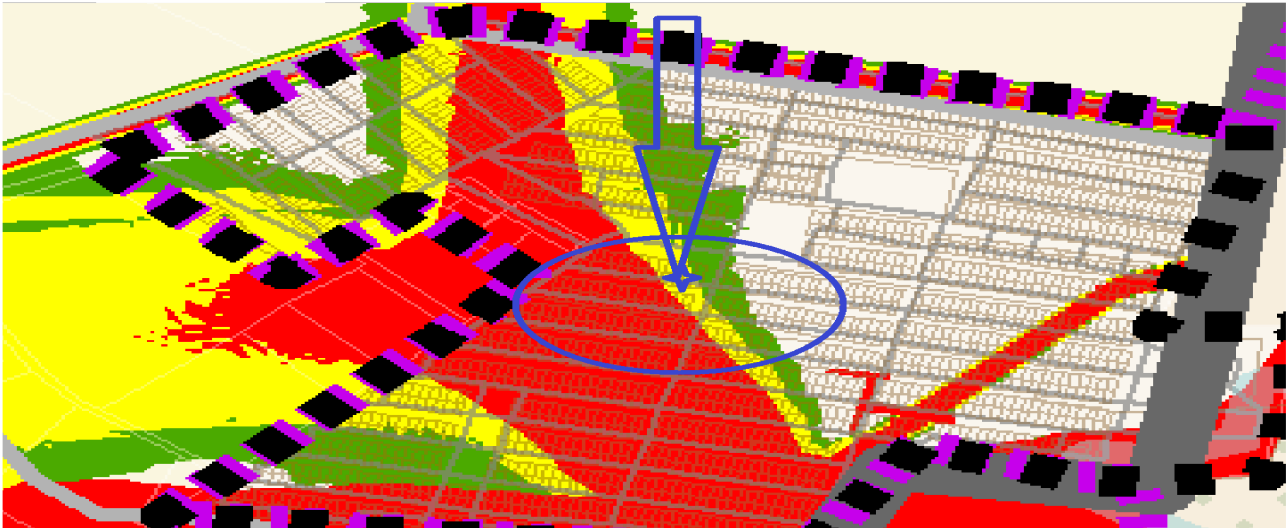
- Espectio Pùblico
- Àrea de actividad dotacional
- Àrea de actividad residencial mixto

USOS PERMITIDOS

Indices Norma

FICHA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 12 - 01			
SECTOR	Sector 1 (Nota 1, 2)		Sector 2 (Nota 1, 2)
SUBSECTOR	I	II	Único
TRATAMIENTOS	MEJORAMIENTO INTEGRAL REESTRUCTURANTE		CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES (Nota 7)
ACTIVIDAD	Espacio público	Residencial mixto	Dotacional
Índice de ocupación		0,65	0,70
Índice de construcción		1,50	1,50
Altura máxima permitida (Pisos)		4,00	3,00
Lote mínimo (Subdivisión predial)			
Área		100,00	100,00
Frente		7,00	7,00
Retiro frontal antejardin (metros) (Nota 4, 5, 6)		1,50	1,50
Subdivisión mínima			
Retiro posterior		2,00	2,00
Retiro lateral (Nota 3)		1,00	1,00
Voladizo		1,50	1,50

Plano Inundación



CONVENCIONES		LEYENDA	FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROPUESTA DE AJUSTE Contrato de consultoría No. 685 de 2018	
	Perímetro Urbano		Contenido:	AMENAZA INUNDACIÓN URBANA
	Perímetro de Expansión		ESCALA	1:20.000
	Perímetro municipal		PLANO	08-G
	Ejes viales			
	Vías primarias			
	Anillo Vial Perimetral - Anillo V-1			
	Vía parque			
	Anillo Vial Urbano - Anillo V-2			
	Vías Arteriales Regionales V-3			
	Propuesta Vial Interna			

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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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-70542490



PIN de Validación: a7f209ff



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



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: a7f209ff



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



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: a7f209ff



<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: a7f209ff



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 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

a7f209ff

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a7f209ff



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-70542490 M.I.: 140-151322



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

Certificado generado con el Pin No: 240305387890514737

Nro Matrícula: 140-151322

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-17180

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 08:21:05 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 23-04-2015 RADICACIÓN: 2015-140-6-6032 CON: RESOLUCION DE: 11-12-2014

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 0018 MZ 0926 CON AREA DE 98 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 2626, 2014/12/11, ALCALDIA DE MONTERIA MONTERIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 Y COMPRENDIDOS DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: LOTE 0013 DE LA MANZANA 0926; SUR: CALLE 56; ESTE: LOTE 0017 DE LA MANZANA 0926 Y OESTE: LOTE 0019 DE LA MANZANA 0926.-

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. MUNICIPIO DE MONTERIA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA, A ISABEL MENDOZA SALCEDO, SEGUN ESCRITURA 2043 DEL 6/11/2001 NOTARIA 1A. DE MONTERIA REGISTRADA EL 13/11/2001 POR COMPRAVENTA DE: SIRZABEL MENDOZA DE SALCEDO , A: MUNICIPIO DE MONTERIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-91806 .-- 2.- SIRZABEL MENDOZA DE SALCEDO, ADQUIRIO POR COMPRA A PUPO DE ECHEVERRY JOSEFINA, ESCRITURA #1113 DE FECHA 12-06-92, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 03-07-92. 3.- PUPO DE ECHEVERRY JOSEFINA, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL CON PUPO JIMENEZ JOSE, ESCRITURA #1723 DE FECHA 05-10-83, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 17-10-83. 4.- PUPO JIMENEZ JOSE, PUPO DE ECHEVERRY JOSEFINA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE SUCESION DE PUPO VILLA ABRAHAM Y JIMENEZ DE PUPO MARIA TRINIDAD, SENTENCIA DE FECHA 13-06-79, JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA, REGISTRADA EL 27-07-79.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 56 # 43 - 87 BARR VILLA CIELO LT 18 MZ 926

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 129679

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6032

Doc: RESOLUCION 2626 DEL 11-12-2014 ALCALDIA DE MONTERIA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

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

DE: MUNICIPIO DE MONTERIA

NIT# 8000967341

A: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240305387890514737

Nro Matrícula: 140-151322

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-17180

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 08:21:05 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6032

Doc: RESOLUCION 2626 DEL 11-12-2014 ALCALDIA DE MONTERIA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" EL (LOS) BENEFICIARIO(S) NO PODRÁ(N) TRANSFERIR EL INMUEBLE NI DEJAR DE VIVIR EN EL, ANTES DE HABER TRANSCURRIDO DIEZ (10) AÑOS.

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

DE: MUNICIPIO DE MONTERIA

NIT# 8000967341

A: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6032

Doc: RESOLUCION 2626 DEL 11-12-2014 ALCALDIA DE MONTERIA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EL INMUEBLE SERA RESTITUIBLE CUANDO EL BENEFICIARIO CELEBRE CUALQUIER ACTO DE ENAJENACION DEL INMUEBLE, ANTES DE HABER TRANSCURRIDO DIEZ (10) AÑOS.

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

DE: MUNICIPIO DE MONTERIA

NIT# 8000967341

A: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6032

Doc: RESOLUCION 2626 DEL 11-12-2014 ALCALDIA DE MONTERIA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

A: SU FAVOR Y DE SU (S) HIJO (S) MENOR (ES) ACTUAL (ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6032

Doc: RESOLUCION 2626 DEL 11-12-2014 ALCALDIA DE MONTERIA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-05-2023 Radicación: 2023-140-6-4214

Doc: ESCRITURA 1112 DEL 20-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA
- DERECHO DE PREFERENCIA

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: 240305387890514737

Nro Matrícula: 140-151322

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-17180

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 08:21:05 PM

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

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

DE: MUNICIPIO DE MONTERIA

NIT# 8000967341

A: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-05-2023 Radicación: 2023-140-6-4214

Doc: ESCRITURA 1112 DEL 20-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

A: A SU FAVOR, DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE, DE (SUS) HIJOS MENOR (ES) ACTUAL (ES) O DE LOS QUE LLEGARE A TENER. -

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-2023 Radicación: 2023-140-6-4214

Doc: ESCRITURA 1112 DEL 20-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

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

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

A: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-05-2023 Radicación: 2023-140-6-4214

Doc: ESCRITURA 1112 DEL 20-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

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

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

DE: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879

A: RAMOS ALCALA ALIVE DEL CARMEN

CC# 50899053 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-07-2023 Radicación: 2023-140-6-7277

Doc: ESCRITURA 1156 DEL 22-06-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO CONTENIDO EN LA E.P. N°1112 DE 20/04/2023 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERÍA.-

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

DE: BUSTAMANTE OTERO CARMELINA

CC# 50939879

A: RAMOS ALCALA ALIVE DEL CARMEN

CC# 50899053 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-07-2023 Radicación: 2023-140-6-7277

Doc: ESCRITURA 1156 DEL 22-06-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA SEGÚN CARTA DE CRÉDITO POR \$40.000.000.00.-



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

Certificado generado con el Pin No: 240305387890514737

Nro Matrícula: 140-151322

Pagina 4 TURNO: 2024-140-1-17180

Impreso el 5 de Marzo de 2024 a las 08:21:05 PM

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

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

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

DE: RAMOS ALCALA ALIVE DEL CARMEN

CC# 50899053 X

A: ESPITIA HOYOS DAIRO JOSE

CC# 10980868

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-140-3-205

Fecha: 05-03-2024

LO CORREGIDO EN LA DIRECCIÓN VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-17180

FECHA: 05-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL