



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1063646884

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS EDUARDO PADILLA MONTIEL	FECHA VISITA	05/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1063646884	FECHA INFORME	11/04/2024
DIRECCIÓN	CL 1 C # 28 A - 24	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	15 años
BARRIO	La Candelaria	REMODELADO	
CIUDAD	Montería	OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Córdoba	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON		
IDENTIFICACIÓN	11002907		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS LENIN PATERNINA CASTILLA			
NUM. ESCRITURA	467 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA 11/03/2020
CIUDAD ESCRITURA	Montería		DEPTO	Córdoba
CEDULA CATASTRAL	0106000004150004000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
140-95949	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

La localización de la vivienda se logra por medio de la placa física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la nomenclatura registrada en documentos. El material de la placa de nomenclatura es en lámina de acrílico.

**Inmueble ubicado en:** zona urbana del sur de la ciudad, la vía de acceso a la vivienda es destapada.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Regular
Baño	Sencillo	Regular
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Regular
Carpintería	Sencillo	No hay

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 77,475,000

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 77,475,000

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

Área Lote	99	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021
Antejardín	1.5
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	2
Indice de ocupación	0.7
Indice de construcción:	1.5
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	99	AREA DE TERRENO	M2	99
AREA CONSTRUIDA	M2	62	AREA CONSTRUIDA	M2	62

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98	AREA DE TERRENO	M2	99
AREA CONSTRUIDA	M2	67	AREA PISO 1	M2	67

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Debil

	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	No hay	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	NO
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	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	Regular
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 1 C # 28 A - 24

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	2009

## 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, 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.

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)

## CUADRO DE VALORACIÓN

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area de Terreno	Terreno	99	M2	\$275,000.00	35.14%	\$27,225,000.00
Area Construida	Construcción	67	M2	\$750,000.00	64.86%	\$50,250,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$77,475,000</b>

Setenta y siete millones cuatrocientos setenta y cinco mil Pesos Colombianos

## TOTAL COMERCIAL \$77,475,000

#### Tiempo esperado de comercialización (Meses):

## Perspectivas de valoración:

## Comportamiento Oferta y Demanda:

## Actualidad edificadora:

Actualidad Calendario | [ESPECIAL](#) | [SAI VEDADES](#)

**General:** La localización de la vivienda se logra por medio de la placa física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la nomenclatura registrada en documentos. El material de la placa de nomenclatura es en lámina de acrílico. Inmueble ubicado en: zona urbana del sur de la ciudad, la vía de acceso a la vivienda es destapada. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** 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:** En entorno de la vivienda lo constituyen viviendas unifamiliares de uno y dos pisos, sector que se ha desarrollado de forma espontánea con construcciones autoconstruidas con acabados en su mayoría sencillos. La carrera 25 C y la calle 3C, vías principales del sector, se encuentra pavimentada, el resto de las vías se encuentra balastadas. En el sector barrios vecinos al sector hay presencia de establecimientos como: tiendas ARA, D1 y locales aislados, 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, 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.

**Dependencias:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular.

**Acabados:** Fachada en pañete y pintura, puertas en madera, ventanas en aluminio y vidrio, paredes de sala y una alcoba pintadas, el resto en obra gris.

## EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

#### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuadora 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Candelaria	\$76,000,000	0.98	\$74,480,000	321 8496399	98	70	\$700,000	\$49,000,000
2	Edmundo Lopez	\$90,000,000	0.98	\$88,200,000	321 8496399	115	72	\$750,000	\$54,000,000
3	Colina Real	\$78,000,000	0.98	\$76,440,000	321 8496399	98	67	\$750,000	\$50,250,000
4	Villa Melisa	\$87,000,000	0.98	\$85,260,000	321 8496399	97	67	\$870,000	\$58,290,000
<b>Del inmueble</b>						<b>99</b>	<b>67</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$25,480,000	\$260,000	1.0	1.0	1.00	\$260,000
2	\$34,200,000	\$297,391	1.0	1.0	1.00	\$297,391
3	\$26,190,000	\$267,245	1.0	1.0	1.00	\$267,245
4	\$26,970,000	\$278,041	1.0	1.0	1.00	\$278,041
					PROMEDIO	\$275,669.36
					DESV. STANDAR	\$16,268.26
					COEF. VARIACION	5.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$275,000.00	AREA	99	TOTAL	\$27,225,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	67	TOTAL	\$50,250,000.00
VALOR TOTAL		\$77,475,000.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3bb1-6f90be8ee00-8c25-c9aa848b-d9c2?page=1&pos=10&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=f70263ca-c3be-435d-b2ca-92942c9a00e1&page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=09a16828-cda2-49b4-83e9-c6174d5b2f9d](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3bb1-6f90be8ee00-8c25-c9aa848b-d9c2?page=1&pos=10&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=f70263ca-c3be-435d-b2ca-92942c9a00e1&page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=09a16828-cda2-49b4-83e9-c6174d5b2f9d)

2.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a4e-ecace3b07b01-ba50-6d899b15-e3-9d?page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=f70263ca-c3be-435d-b2ca-92942c9a00e1&page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=09a16828-cda2-49b4-83e9-c6174d5b2f9d](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a4e-ecace3b07b01-ba50-6d899b15-e3-9d?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=f70263ca-c3be-435d-b2ca-92942c9a00e1&page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=09a16828-cda2-49b4-83e9-c6174d5b2f9d)

3.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a4e-ecace3b07b01-ba50-6d899b15-e3-9d?page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=f70263ca-c3be-435d-b2ca-92942c9a00e1&page=2&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvrid=040a52fe-ae85-44fc-bba0-c016f197b51c](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a4e-ecace3b07b01-ba50-6d899b15-e3-9d?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=f70263ca-c3be-435d-b2ca-92942c9a00e1&page=2&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=040a52fe-ae85-44fc-bba0-c016f197b51c)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CL 1 C # 28 A - 24 | La Candelaria | Montería | Córdoba

## COORDENADAS (DD)

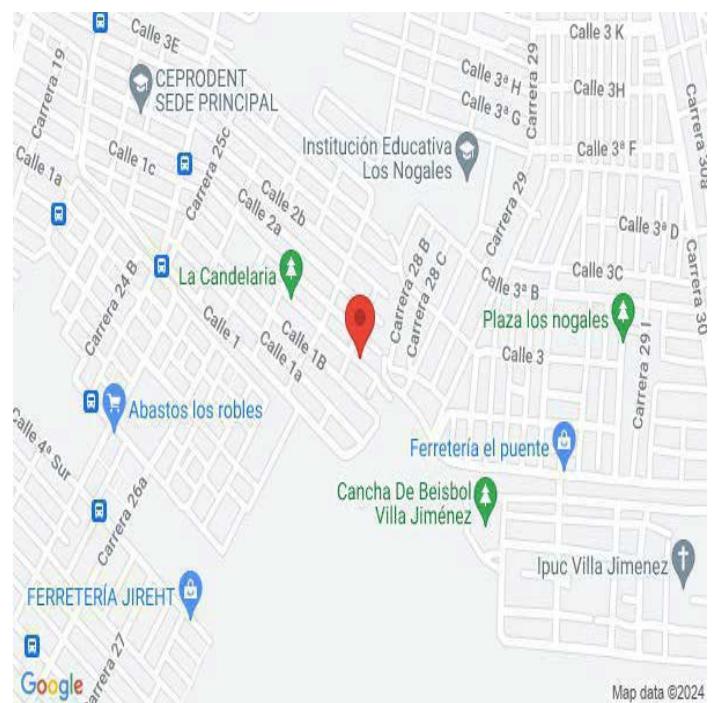
**Latitud:** 8.7229056

**Longitud:-75.87768305555555**

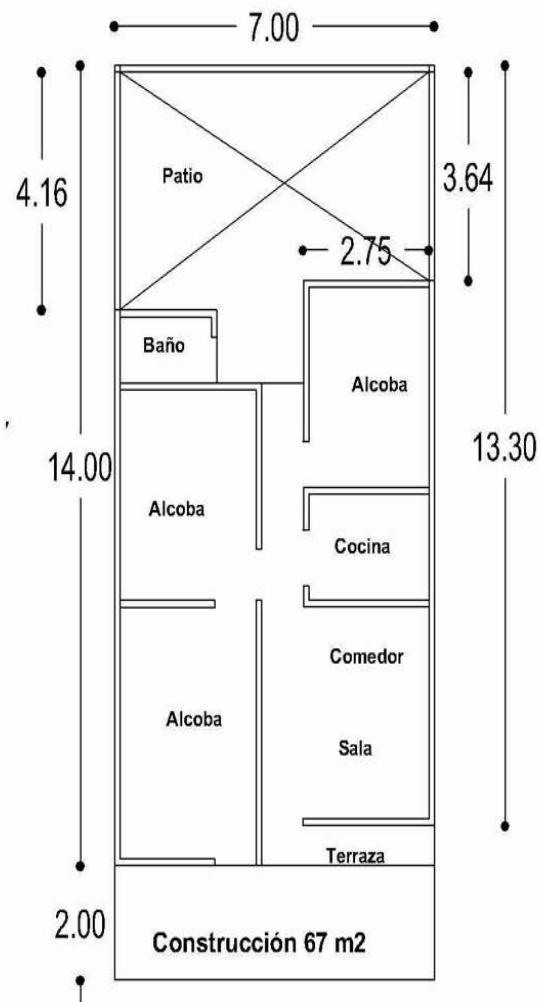
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 43' 22.4616''

Longitude: 75° 52' 39.6588''



## 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



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



## FOTOS General

Terraza Inmueble



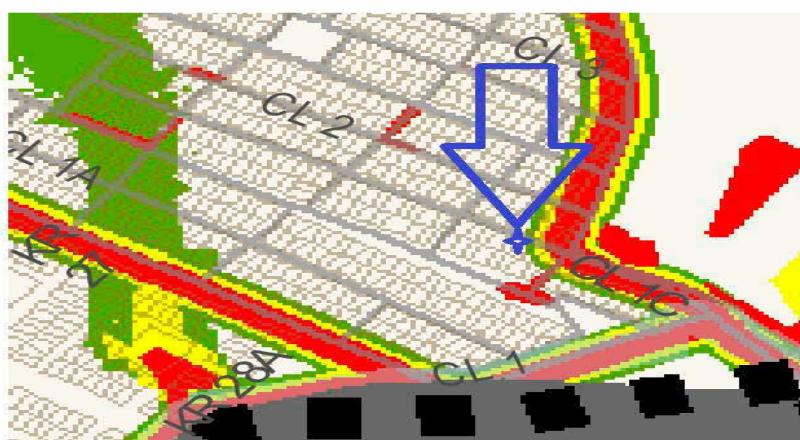
## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano edificabilidad

## FICHA REGLAMENTARIA EDIFICABILIDAD UDP 340 MOGAMBO - GALILEA

	SECTOR 9					SECTOR 14				
	MÚLTIPLES TRATAMIENTOS (Ver tabla de Sectores Normativos)					CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA				
	UNIF	BIF	MULTIF	CAMP	COM	UNIF	BIF	MULTIF	CAMP	COM
Indice máximo de ocupación	0,70	0,70	0,60		0,80	0,70	0,70	0,60		0,80
Indice máximo de construcción	1,50	2,00	3,00		1,50	1,50	2,00	3,00		1,50
Altura máxima permitida (Pisos)	2	2	4		2	2	2	4		2
<b>Lote Mínimo</b>										
Área	98	160	300		98	98	160	300		98
Frente	7,0	9,0	12,5		10,0	7,0	9,0	12,5		10,0
<b>Tipología edificatoria</b>										
Retiro frontal antejardín (metros)	1,5	3,0	5,0		5,0	1,5	3,0	5,0		5,0
<b>Semisótano</b>										
<b>Subdivisión mínima</b>										
Retiro posterior	2,0	3,0	5,0		3,0	2,0	3,0	5,0		3,0
Retiro lateral	Nota 1	1,0	2,0		1,0	Nota 1	1,0	2,0		1,0
<b>Voladizo</b>	1,5	1,5	2,0		2,0	1,5	1,5	2,0		2,0

## Plano Inundación



CONVENCIONES	LEYENDA	FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROUESTA DE AJUSTE Contrato de consultoría No. 685 de 2018
<b>CONVENCIONES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perímetros</li> <li>Perímetro Urbano</li> <li>Perímetro de Expansión</li> <li>Perímetro municipal</li> <li>Ejes viales</li> <li>Vías primarias</li> <li>Anillo Vial Perimetral V-1</li> <li>Anillo Vial Perimetral V-2</li> <li>Anillo Vial Urbano</li> <li>Arteria V-2</li> <li>Vías Altas Regionales V-3</li> <li>Propuesta Vial Interna</li> </ul>	<b>LEYENDA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Cuerpos de agua:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Drenaje sencillo</li> <li>Río Sinú Ronda 30m</li> <li>Cuerpos de agua</li> <li>PMA Humedales</li> <li>DCS Sierra Chiquita y Humedales</li> </ul> </li> <li><b>División física:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Manzanas</li> <li>Municipios limítrofes</li> <li>Departamentos</li> <li>Suelo Suburbano</li> <li>Infraestructura</li> </ul> </li> <li><b>Parque Regional Sierra Chiquita</b></li> <li><b>Áreas de recuperación ambiental.</b></li> </ul>	<b>FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROUESTA DE AJUSTE</b> Contrato de consultoría No. 685 de 2018  <b>Contenido:</b> <b>AMENAZA INUNDACIÓN URBANA</b>  <b>ESCALA</b> 1:20.000 <b>PLANO</b> 08-G

## 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 valuador 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 él 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-1063646884**



PIN de Validación: aca90ab4

### 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 evaluador 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: aca90ab4



<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: aca90ab4

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

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semicuentos y Animales

##### Alcance

- Semicuentos, 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: aca90ab4

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

**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**

**aca90ab4**

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 veintiuno (21) 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: aca90ab4



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1063646884 M.I.: 140-95949





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240404218791761708**

**Nro Matrícula: 140-95949**

Página 2 TURNO: 2024-140-1-23437

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 06:30:32 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 última página

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

DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA - INURBE

A: ARTEAGA ORTIZ MANUEL GREGORIO

CC# 8429483 X

A: PULGARIN ORTIZ LUZ ENELDA

CC# 39299719 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-09-2002 Radicación: 2002-7197

Doc: RESOLUCION 1884 DEL 06-07-1998 INURBE DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$

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: ARTEAGA ORTIZ MANUEL GREGORIO

CC# 8429483 X

A: PULGARIN ORTIZ LUZ ENELDA

CC# 39299719 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 22-03-2005 Radicación: 2005-140-6-2323

Doc: DOCUMENTO 0020 DEL 30-12-2004 CONSEJO MUNICIPAL DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

A: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-08-2009 Radicación: 2009-140-6-9089

Doc: OFICIO 885 DEL 11-08-2008 ALCALDIA MUNICIPAL DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PLUSVALIA

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

DE: MUNICIPIO DE MONTERIA

A: ARTEAGA ORTIZ MANUEL GREGORIO

CC# 8429483 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-08-2009 Radicación: 2009-140-6-9090

Doc: ESCRITURA 510 DEL 26-08-2009 NOTARIA UNICA DE TIERRALTA

VALOR ACTO: \$8,900,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO Y PROHIBICION DE ENAJENAR SIN AUTORIZACION ANTES DE 5 AÑOS.

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

A: ARTEAGA ORTIZ MANUEL GREGORIO

CC# 8429483 X

A: PULGARIN ORTIZ LUZ ENELDA

CC# 39299719 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-08-2009 Radicación: 2009-140-6-9090

Doc: ESCRITURA 510 DEL 26-08-2009 NOTARIA UNICA DE TIERRALTA

VALOR ACTO: \$0





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

**Certificado generado con el Pin No: 240404218791761708**

**Nro Matrícula: 140-95949**

Página 4 TURNO: 2024-140-1-23437

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 06:30:32 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 012** Fecha: 14-03-2017 Radicación: 2017-140-6-3328

Doc: ESCRITURA 243 DEL 27-02-2017 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

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

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

**A: ARTEAGA ORTIZ MANUEL GREGORIO**

CC# 8429483

**A: PULGARIN ORTIZ LUZ EMELDA - CC 39299719**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 14-03-2017 Radicación: 2017-140-6-3328

Doc: ESCRITURA 243 DEL 27-02-2017 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

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: PULGARIN ORTIZ LUZ EMELDA - CC 39299719

X

**A: SUS HIJOS**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 14-03-2017 Radicación: 2017-140-6-3328

Doc: ESCRITURA 243 DEL 27-02-2017 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUSBSIDIO DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA CON PROHIBICION DE ENJENAR SIN AUTORIZACION POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS.

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

DE: PULGARIN ORTIZ LUZ EMELDA - CC 39299719

CC# 7383715 X

**A: HERNANDEZ NORIEGA ONALBIS OLIER**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 14-03-2017 Radicación: 2017-140-6-3328

Doc: ESCRITURA 243 DEL 27-02-2017 NOTARIA PRIMERA 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: HERNANDEZ NORIEGA ONALBIS OLIER**

CC# 7383715 X

**A: SANCHEZ GAVIRIA KELLY JOHANNA**

CC# 26202817

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 13-09-2018 Radicación: 2018-140-6-10478

Doc: ESCRITURA 1440 DEL 06-09-2018 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

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

**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: 240404218791761708**

**Nro Matrícula: 140-95949**

Página 6 TURNO: 2024-140-1-23437

Impreso el 4 de Abril de 2024 a las 06:30:32 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

\*\*\*

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-140-1-23437**

**FECHA: 04-04-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA DNP

**CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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