



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10778278

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EMILIANO MEDARDO ALVAREZ OSPINO
NIT / C.C CLIENTE	10778278
DIRECCIÓN	CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B / - PARQUEADERO T1-302
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URBANIZACIÓN CALIFORNIA
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/05/2024
FECHA INFORME	04/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALVAREZ OSPINO EMILIANO MEDARDO				
NUM.	648 EscrituraDe	#NOTARIA	3	FECHA	26/04/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	01-01-00-00-1029-0011-9-01-03-0002				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 222-2020 del 16-09-2020 Curaduría Urbana Primera de Montería				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL P.H.				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.6032%				

M. INMOB.	Nº
140-187036	Apartamento 302 B Torre 1
MATRICULA	NRO. GARAJE
140-187092	T1-302

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: zona central de la ciudad, área de actividad mixta, edificio Montreal.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 290,166,189

VALOR ASEGURABLE \$ COP 290,166,189

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: SI

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio: anotación Nro. 006 y 007 (No enajenar la vivienda por el término de dos años (vigente) y Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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: 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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 56 (Según lo informado en visita)
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura pública 956 del 27/05/2023, notaría Tercera de Montería  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
Acuerdo 003 del 05 de mayo de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.30	AREA	M2	87
AREA PRIVADA	M2	81.67	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$130.854.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	87.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	81.67

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B / - PARQUEADERO T1-302 | URBANIZACIÓN CALIFORNIA | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 956, fecha: 27/05/2023, Notaría: 3 y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	8
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

**Comentarios de estructura**  
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: 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)



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	81.67	M2	\$3,357,000.00	94.49%	\$274,166,190.00
Area Privada	Parqueadero	11.75	M2	\$1,361,702.13	5.51%	\$16,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$290,166,189</b>

Valor en letras

Doscientos noventa millones ciento sesenta y seis mil ciento ochenta y nueve Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$290,166,189**

## 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 medias

**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:**

Tiendas Ara, D1, Olímpica, Villa Olímpica, Centro comercial Alamedas, entre otros.

## SALVEDADES

**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 Nro. 006 y 007 (No enajenar la vivienda por el término de dos años (vigente) y Afectación a vivienda familiar), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El parqueadero se ubica en el semisótano del edificio.

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Villa Olímpica, Centro Comercial Alamedas, tiendas Macro, Ara, D1, entre otros. El producto inmobiliario predominante en la zona es: edificios multifamiliares en altura y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 956, Fecha escritura: 27/05/2023, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Montería, Total unidades: UN: 1 / PH: 56 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 2

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos en cerámica, mesones de cocina en granito natural, ventanería en aluminio y vidrio. Puertas y closets en madera.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

## 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Terranova - Torre Florencia	7	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,132,653.06	3128332061
2	California Club House	8	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,403,225.81	3017712676
3	California Club House	5	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,250,000.00	3128332061
4	Ed Montreal	4	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	1	\$16,000,000	0	\$0	\$3,642,708.46	3165817831
Del inmueble		3				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	104	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,132,653.06
2	8	99	93	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,403,225.81
3	8	80	74	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,250,000.00
4	1	87.3	81.67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,642,708.46
1 años										
									PROMEDIO	\$3,357,146.83
									DESV. STANDAR	\$220,262.43
									COEF. VARIACION	6.56%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,577,409.26	TOTAL	\$292,167,014.39
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,136,884.40	TOTAL	\$256,189,349.23
VALOR TOTAL	\$274,166,190.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://imovel7.immo.co/apartamento-venta-california-monteria/1914674>

2.-<https://imovel7.immo.co/apartamento-venta-california-monteria/563744>

3.-<https://imovel7.immo.co/apartamento-venta-california-monteria/5026498>

4.-<https://imovel7.immo.co/apartamento-venta-monterverde-monteria/7382680>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-  
CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO  
302 -B / - PARQUEADERO T1-302 | URBANIZACIÓN  
CALIFORNIA | Montería | Córdoba



## COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 8.76148022195228

**Longitud:** -75.86701592276984

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 45' 41.328''

**Longitud:** 75° 52' 1.2576''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2





FOTOS General

Baño Privado Hab 2



Habitación 3



Garaje



Garaje



Piscinas-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Areas o Documentos

**PARQUEADERO TORRE UNO – TRESCIENTOS DOS (T1-302) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTREAL:** Está situado en el Conjunto Residencial Montreal, ubicado en la **CALLE CINCUENTA Y UNO (51) NÚMERO CATORCE F UNO – SESENTA Y CUATRO (14F1-64), URBANIZACIÓN CALIFORNIA ETAPA II**, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Montería. **AREA:** Tiene un Área Total Construida de once punto setenta y cinco metros cuadrados (**11.75M2**). El Área Total Privada es de once punto setenta y cinco metros cuadrados (**11.75 M2**). **DEPENDENCIAS:** Espacio para estacionamiento de un (1) automóvil. **LINDEROS:** Sus puntos de alindramiento están comprendidos dentro de los polígonos marcados en los planos del punto uno (1) al punto cuatro (4) así: Del punto uno (1) al punto (2) en línea recta y distancia de dos punto treinta y cinco metros (2.35 mts), con zona de circulación peatonal comunal; del punto dos (2) al punto cuatro (4) en línea recta y distancia de cinco punto cero metros (5.00 mts), con el Parqueadero de Visitantes Siete (V7); del punto cuatro (4) al punto tres (3) en línea recta y distancia de dos punto

### Areas o Documentos

**APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS DE LA TORRE UNO (302 T1) TIPO B, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTREAL:** Está situado en el Conjunto Residencial Montreal, ubicado en la **CALLE CINCUENTA Y UNO (51) NÚMERO CATORCE F UNO – SESENTA Y CUATRO (14F1-64), URBANIZACIÓN CALIFORNIA ETAPA II**, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Montería. **AREA:** Tiene un Área Total Construida de ochenta y siete punto treinta metros cuadrados (**87.30 M2**). El Área Total Privada es de ochenta y uno punto sesenta y siete metros cuadrados (**81.67 M2**). **DEPENDENCIAS:** Cocina, Área de Labores, Sala, Comedor, Alcoba Principal con Baño interno y vestier, dos (2) Alcobas auxiliares, un Baño para Alcobas auxiliares y balcon. **LINDEROS:** Sus puntos de alindramiento están comprendidos dentro de cuatro (4) polígonos marcados en los planos, todos del punto uno (1) al punto cuatro (4) así: **VIVIENDA:** Del punto uno (1) al punto cuatro (4) así:



## 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-10778278



PIN de Validación: b3aa0a96



<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: b3aa0a96



#### 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: b3aa0a96



<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: b3aa0a96



#### 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**

**b3aa0a96**

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 veintisiete (27) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b3aa0a96



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-10778278 M.I.: 140-187036





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

Certificado generado con el Pin No: 240527706795012037

Nro Matrícula: 140-187092

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-37129

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 11:21:23 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-06-2023 RADICACIÓN: 2023-140-6-5792 CON: ESCRITURA DE: 27-05-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO T1-302 CON coeficiente de propiedad 0.2158% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 956, 2023/05/27, NOTARIA TERCERA MONTERIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 11 CENTIMETROS CUADRADOS: 75 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 7297 CENTIMETROS: CUADRADOS36

COEFICIENTE : 0.2158%

**COMPLEMENTACION:**

1-CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA, HIZO CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S, MEDIANTE ESCRITURA 956 DE FECHA 27/05/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140174239 2--CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JOSEPH MARTINEZ PEREIRA, SEGUN ESC.Nº. 3.703 DE FECHA 03-11-2017, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-11-2017-MAT-140-150097.- 3.-CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA, SEGUN ESC.Nº. 47 DE FECHA 16-01-2017, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 30-10-2017-MAT-140-150085- 140-150086- 140-150099-140-150098- 4.- JOSEPH MARTINEZ PEREIRA, ADQUIRIO POR COMPRA A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A, Y ESTA HACE ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN ESC.Nº. 5.237 DE FECHA 30-12-2015, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 14-04-2016-MAT-140-150097- 5- SOCIEDAD PROMOTORA URBANA DE CORDOBA, HACE ENGLOBE, SEGUN ESC. Nº. 496 DE FECHA 02-03-2015, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 18-03-2015- 6.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A, HACE LOTEIO, SEGUN ESC.# 1674 DE FECHA 08-07-2014, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 14-07-2014.MAT.140-144013.- 7.-SOCIEDAD PROMOTORA URBANA DE CORDOBA, HACE ENGLOBE Y ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD ARAUJOS Y SEGOVIA DE CORDOBA S. A., SOCIEDAD LOPECA LTDA., WILLIAM EDUARDO, GUSTAVO ADOLFO, ALVARO ALFONSO Y RAMIRO OTERO ESPAÑA, EDUARDO RAFAEL REVUELTAS SOTO, SEGÚN ESC.# 796 DE FECHA 10-04-2012 NOTARIA 3A. DE MONTERÍA, REGISTRADA EL 20-05-2013-MAT-140-136135.- 140-53406.-8.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S. A. HACE DIVISIÓN MATERIAL SEGÚN ESC.# 2546 DE FECHA 15-10-2010,NOTARIA 3A.DE MONTERÍA, REGISTRADA EL 21-10-2010 MAT.140-124263.- 9.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S. A. HACE DESENGLOBE Y ACTUALIZACIÓN DE ÁREA, SEGÚN ESC.# 476 DE FECHA 23-03-2010,NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-05-2010 MAT.140-122818.- 10.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A. HACE ACTUALIZACION DE AREA, SEGUN ESC.476 DE FECHA 23-03-2010,NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C,REGISTRADA EL 06-05-2010.- MAT.140-121069.- 11.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A.,HACE ACLARACION DE LA ESC.# 2.529 DE FECHA 19-11-09,NOTARIA 3A DE MONTERIA,SEGUN ESC.2721 DE FECHA 09-12-2009, NOTARIA TERCERA DE MONTERIA,REGISTRADA EL 14-12-2009.- 12.-PROMOTORAURBANA DE CORDOBA S.A., ADQUIRIO POR DIVISION MAATERIA, SEGUN ESC.# 2529 DE FECHA 19-11-2009,NOTARIA TERCERA DE MONTERIA,REGISTRADA EL 24-11-2009.- 13.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA 3A. DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR COMPRAVENTA DE ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454.- 14.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR ACTUALIZACION AREA A: ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454.- 15.-ESCRITURA 2318 DEL 3/8/2007 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA REGISTRADA EL 1/11/2007 POR COMPRAVENTA DE INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACION, A ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454.- 16.- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO POR COMPRA A SUCESORES DE LAZARO MARIA PEREZ U. ESCRITURA # 3.378 DE 18 05 70,NOTARIA 6. DE BOGOTA,REGISTRADA EL 21 05 70.- 17.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR COMPRAVENTA DE ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454.- 18.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR ACTUALIZACION AREA A ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454.- 19.-ESCRITURA 2318 DEL 3/8/2007 NOTARIA SEGUNDA 2



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

Certificado generado con el Pin No: 240527706795012037

Nro Matrícula: 140-187092

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-37129

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 11:21:23 AM

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

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

DE MONTERIA REGISTRADA EL 1/11/2007 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA  
INURBE EN LIQUIDACION, A ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 20.-INSTITUTO DE CREDITO  
TERRITORIAL,ADQUIRIO POR COMPRA A: SUCESTORES DE LAZARO MARIA PEREZ U. ESCRITURA # 3.378 DE 18 05 70,NOTARIA 6. DE BOGOTA,  
REGISTRADA EL 21 05 70.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CL 51 # 14 F1-64- URBANIZACION CALIFORNIA II ETAPA-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL- PARQUEADERO T1-302
- 2) CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- PARQUEADERO T1-302

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 174239

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-2020 Radicación: 2020-140-6-4095

Doc: ESCRITURA 729 DEL 17-04-2020 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA POR \$640.000.000 SEGÚN CARTA CUPO CREDITO

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

DE: CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA

NIT# 9000887999 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-140-6-5792

Doc: ESCRITURA 956 DEL 27-05-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.-NIT 900088799-9

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-140-6-5792

Doc: ESCRITURA 956 DEL 27-05-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.- NIT 900088799-9

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-140-6-5792

Doc: ESCRITURA 956 DEL 27-05-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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: 240527706795012037**

**Nro Matrícula: 140-187092**

Pagina 4 TURNO: 2024-140-1-37129

Impreso el 27 de Mayo de 2024 a las 11:21:23 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: 2024-140-1-37129**

**FECHA: 27-05-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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



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



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

Certificado generado con el Pin No: 240524666894954273

Nro Matrícula: 140-187036

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-36882

Impreso el 24 de Mayo de 2024 a las 04:20:16 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 13-06-2023 RADICACIÓN: 2023-140-6-5792 CON: ESCRITURA DE: 27-05-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 1-APTO 302 -B CON coeficiente de propiedad 1.6032% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 956, 2023/05/27, NOTARIA TERCERA MONTERIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 87 CENTIMETROS CUADRADOS: 30 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 7297 CENTIMETROS: CUADRADOS36

COEFICIENTE : 1.6032%%

**COMPLEMENTACION:**

1-CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA, HIZO CAMBIO DE RAZON SOCIAL A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S, MEDIANTE ESCRITURA 956 DE FECHA 27/05/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140174239 2--CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JOSEPH MARTINEZ PEREIRA, SEGUN ESC.Nº. 3.703 DE FECHA 03-11-2017, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-11-2017-MAT-140-150097.- 3.-CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA, SEGUN ESC.Nº. 47 DE FECHA 16-01-2017, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 30-10-2017-MAT-140-150085- 140-150086- 140-150099-140-150098- 4.- JOSEPH MARTINEZ PEREIRA, ADQUIRIO POR COMPRA A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A, Y ESTA HACE ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN ESC.Nº. 5.237 DE FECHA 30-12-2015, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 14-04-2016-MAT-140-150097- 5- SOCIEDAD PROMOTORA URBANA DE CORDOBA, HACE ENGLOBE, SEGUN ESC. Nº. 496 DE FECHA 02-03-2015, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 18-03-2015- 6.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A, HACE LOTEIO, SEGUN ESC.# 1674 DE FECHA 08-07-2014, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 14-07-2014.MAT.140-144013.- 7.-SOCIEDAD PROMOTORA URBANA DE CORDOBA, HACE ENGLOBE Y ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD ARAUJOS Y SEGOVIA DE CORDOBA S. A., SOCIEDAD LOPECA LTDA., WILLIAM EDUARDO, GUSTAVO ADOLFO, ALVARO ALFONSO Y RAMIRO OTERO ESPAÑA, EDUARDO RAFAEL REVUELTAS SOTO, SEGÚN ESC.# 796 DE FECHA 10-04-2012 NOTARIA 3A. DE MONTERÍA, REGISTRADA EL 20-05-2013-MAT-140-136135.- 140-53406.-8.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S. A. HACE DIVISIÓN MATERIAL SEGÚN ESC.# 2546 DE FECHA 15-10-2010,NOTARIA 3A.DE MONTERÍA, REGISTRADA EL 21-10-2010 MAT.140-124263.- 9.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S. A. HACE DESENGLOBE Y ACTUALIZACIÓN DE ÁREA, SEGÚN ESC.# 476 DE FECHA 23-03-2010,NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C., REGISTRADA EL 06-05-2010 MAT.140-122818.- 10.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A. HACE ACTUALIZACION DE AREA, SEGUN ESC.476 DE FECHA 23-03-2010,NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C,REGISTRADA EL 06-05-2010.- MAT.140-121069.- 11.-PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A.,HACE ACLARACION DE LA ESC.# 2.529 DE FECHA 19-11-09,NOTARIA 3A DE MONTERIA,SEGUN ESC.2721 DE FECHA 09-12-2009, NOTARIA TERCERA DE MONTERIA,REGISTRADA EL 14-12-2009.- 12.-PROMOTORAURBANA DE CORDOBA S.A., ADQUIRIO POR DIVISION MAATERIA, SEGUN ESC.# 2529 DE FECHA 19-11-2009,NOTARIA TERCERA DE MONTERIA,REGISTRADA EL 24-11-2009.- 13.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA 3A. DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR COMPRAVENTA DE ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 14.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR ACTUALIZACION AREA A: ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 15.-ESCRITURA 2318 DEL 3/8/2007 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA REGISTRADA EL 1/11/2007 POR COMPRAVENTA DE INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE EN LIQUIDACION, A ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 16.- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO POR COMPRA A SUCESORES DE LAZARO MARIA PEREZ U. ESCRITURA # 3.378 DE 18 05 70,NOTARIA 6. DE BOGOTA,REGISTRADA EL 21 05 70.- 17.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR COMPRAVENTA DE ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, A PROMOTORA URBANA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 18.-ESCRITURA 2734 DEL 27/12/2007 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 18/2/2008 POR ACTUALIZACION AREA A ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 19.-ESCRITURA 2318 DEL 3/8/2007 NOTARIA SEGUNDA 2



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

Certificado generado con el Pin No: 240524666894954273

Nro Matrícula: 140-187036

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-36882

Impreso el 24 de Mayo de 2024 a las 04:20:16 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 MONTERIA REGISTRADA EL 1/11/2007 POR COMPRAVENTA DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA  
INURBE EN LIQUIDACION, A ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-44454 .- 20.-INSTITUTO DE CREDITO  
TERRITORIAL,ADQUIRIO POR COMPRA A: SUCESORES DE LAZARO MARIA PEREZ U. ESCRITURA # 3.378 DE 18 05 70,NOTARIA 6. DE BOGOTA,  
REGISTRADA EL 21 05 70.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 51 # 14 F1-64-URBANIZACION CALIFORNIA ETAPA II-CONJUNTO MULTIFAMILIAR MONTREAL-P.H- TORRE 1-APTO 302 -B

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 174239

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-06-2020 Radicación: 2020-140-6-4095

Doc: ESCRITURA 729 DEL 17-04-2020 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA POR \$640.000.000 SEGÚN CARTA CUPO CREDITO

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

DE: CONSTRUCTORA CONFUTURO LTDA

NIT# 9000887999 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-140-6-5792

Doc: ESCRITURA 956 DEL 27-05-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$500,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.-NIT 900088799-9

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-140-6-5792

Doc: ESCRITURA 956 DEL 27-05-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.- NIT 900088799-9

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-140-6-5792

Doc: ESCRITURA 956 DEL 27-05-2023 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.- NIT 900088799-9

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240524666894954273

Nro Matrícula: 140-187036

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-36882

Impreso el 24 de Mayo de 2024 a las 04:20:16 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 005** Fecha: 10-05-2024 Radicación: 2024-140-6-4556

Doc: ESCRITURA 648 DEL 26-04-2024 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$10,260,685.92

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.- NIT 900088799-9**

**X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 10-05-2024 Radicación: 2024-140-6-4556

Doc: ESCRITURA 648 DEL 26-04-2024 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$214,525,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) "CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015"

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

**DE: CONSTRUCTORA CONFUTURO S.A.S.- NIT 900088799-9**

**A: ALVAREZ OSPINO EMILIANO MEDARDO**

**CC# 10778278 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-05-2024 Radicación: 2024-140-6-4556

Doc: ESCRITURA 648 DEL 26-04-2024 NOTARIA TERCERA 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: ALVAREZ OSPINO EMILIANO MEDARDO**

**CC# 10778278 X**

**A: CASTRO MARTINEZ ADRIANA PATRICIA**

**CC# 25785608**

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

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

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*





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

Certificado generado con el Pin No: 240524666894954273

Nro Matrícula: 140-187036

Pagina 4 TURNO: 2024-140-1-36882

Impreso el 24 de Mayo de 2024 a las 04:20:16 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

\*\*\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-36882

FECHA: 24-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública