



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065375850

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DANIEL EDUARDO RODRIGUEZ ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	1065375850
DIRECCIÓN	DG 19 # 5 - 28 BARR LA GRANJA ED MARIA P H APTO 102
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Granja
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/06/2024
FECHA INFORME	11/06/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	HERNAN DARIO RACERO BARRIOS				
NUM.	1177 Escritura De	NOTARIA	4	FECHA	15/12/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO MARIA P-H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	29.38				

M. INMOB.	N°
140-185453	apartamento 102

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el sur de la ciudad, área de actividad múltiple, tiene disposición medianera.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	No
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	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

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 89,766,018

VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,766,018

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 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar y/o revisar 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: 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

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 3 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura # 155, Fecha escritura: 01/02/2021, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: 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	41.85	AREA	M2	Sin información
AREA PRIVADA	M2	41.85	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.95	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.5	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.85
AREA LIBRE MEDIDA	M2	11.90	AREA LIBRE PRIVADA	M2	13.95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 19 # 5 - 28 BARR LA GRANJA ED MARIA P H APTO 102 | La Granja | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 155, fecha: 01/02/2021, Notaría: 1 y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Mixta
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2021
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	mixtas	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Exterior		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construida	41.85	M2	\$1,878,280.00	87.57%	\$78,606,018.00
Area Privada Libre	patio	13.95	M2	\$800,000.00	12.43%	\$11,160,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,766,018</b>

Valor en letras

Ochenta y nueve millones setecientos sesenta y seis mil dieciocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$89,766,018**

### 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** Inmueble ubicado en: el sur de la ciudad, área de actividad múltiple, tiene disposición medianera. 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. Limitaciones al dominio: anotación 6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar y/o revisar antes de cualquier negociación.

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

**Entorno:** El sector donde se ubica el inmueble es de actividad múltiple, donde se mezclan edificaciones comerciales y residenciales, predominan viviendas unifamiliares y multifamiliares de uno y dos pisos. La actividad comercial se desarrolla en su mayoría sobre la vía TV 5, conocida en el sector como "la principal de la Granja", donde encontramos establecimientos como: Tiendas Ara, D1, restaurantes, discotecas, iglesias, entre otros.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 155, Fecha escritura: 01/02/2021, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Montería, Administración: 0, Total unidades: 1 UND / PH: 3 UNDS, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

**Acabados:** Pisos cerámicos, cielo raso en drywal, paredes pañetadas y pintadas.

### 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	La Granja	1	\$110,000,000	0.98	\$107,800,000	0	\$0	1	\$8,000,000	\$1,720,689.66	321 8496399
2	La Granja	1	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000		\$0	1	\$8,000,000	\$1,889,655.17	321 8496399
3	La Granja	1	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000		\$0	1	\$8,000,000	\$1,805,172.41	321 8496399
4	La Granja	1	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000		\$	1	\$8,000,000	\$1,581,666.67	321 8496399
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3	70	58	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,806,724.14
2	10	74	58	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,984,137.93
3	10	74	58	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,895,431.03
4	5	79	60	1	1.0	1.0	1.05	1.10	1.16	\$1,826,825.00
3 años										
									PROMEDIO	\$1,878,279.53
									DESV. STANDAR	\$80,141.37
									COEF. VARIACION	4.27%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,958,420.89	TOTAL	\$81,959,914.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,798,138.16	TOTAL	\$75,252,081.81
VALOR TOTAL	\$78,606,018.00			

Observaciones:

Las ofertas tomadas para el estudio de mercado son apartamentos similares de pisos, ubicadas en el mismo sector, cuentan con acabados similares y edad, se adopta un valor integral medio. Las ofertas relacionadas cuentan con áreas libres privadas (patio) al igual al sujeto, por lo que el valor integral promedio incluye el valor de esta área.

Las ofertas son comparables, en tipología constructiva, manejan lote y construcción, se homologa áreas privadas, ya que reportan en dichas ofertas son el área de lote.

Enlaces:

1.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3cb0-9c5dde089b38-87bd-816db259-e4647?page=1&pss=10&l\\_sec=1&l\\_or=2&l\\_ovid=a4986e24-9283-4256-bb7c-3289c0339688](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3cb0-9c5dde089b38-87bd-816db259-e4647?page=1&pss=10&l_sec=1&l_or=2&l_ovid=a4986e24-9283-4256-bb7c-3289c0339688)

2.-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/2561261>

3.-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/5054766>

4.-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-sur-monteria/4216969>





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



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Terraza Inmueble



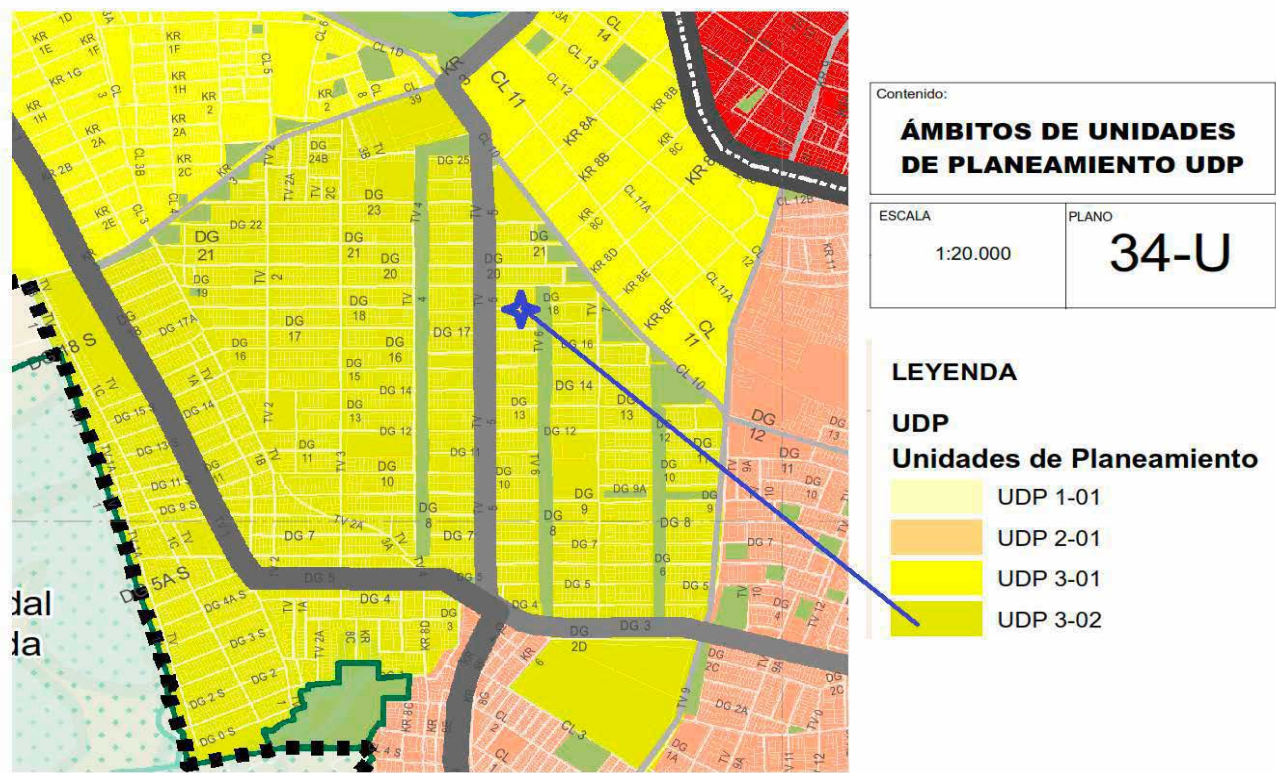
FOTOS General



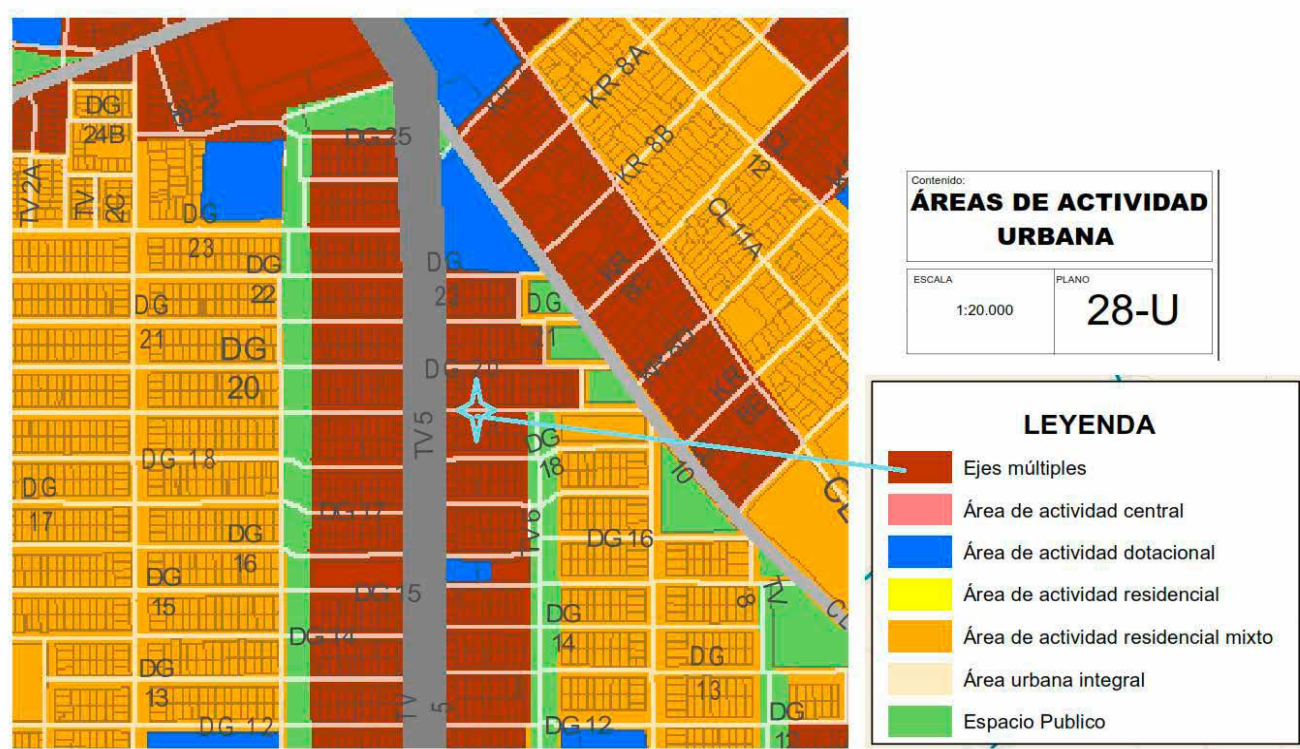


# CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Planeamiento Local

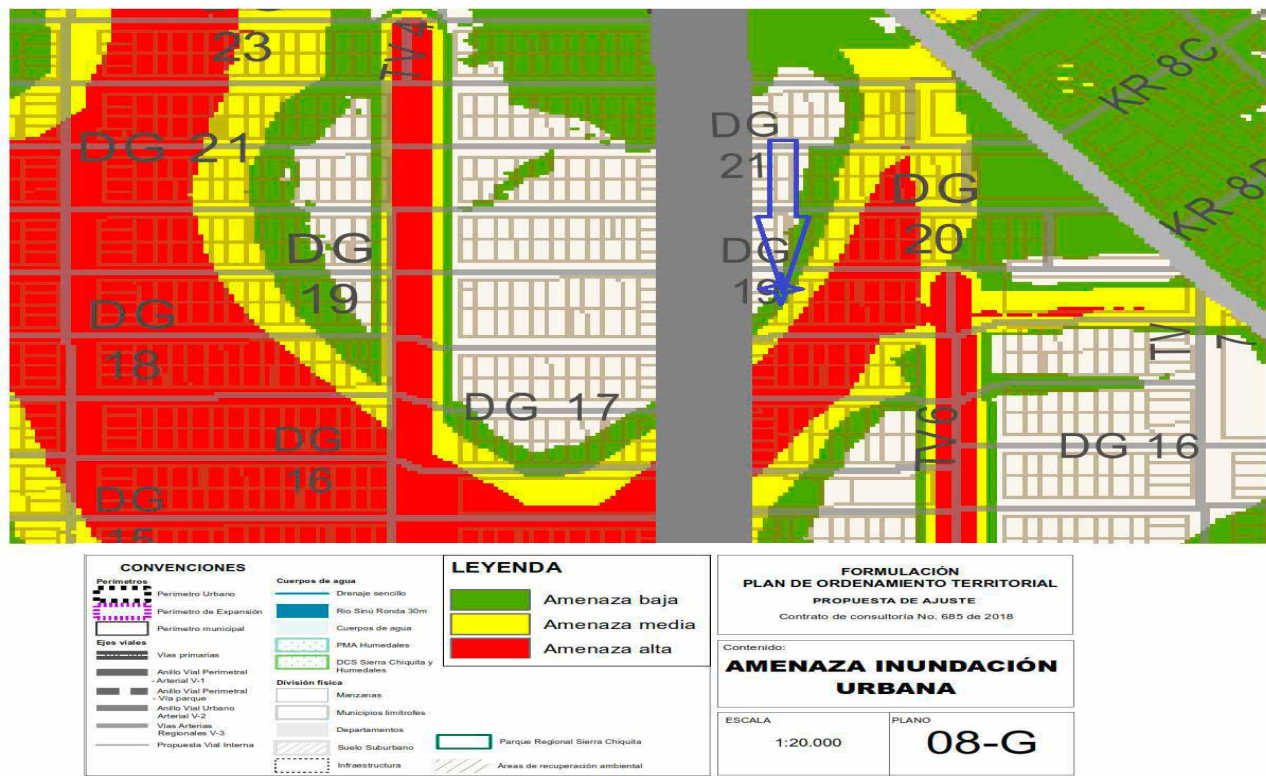


Plano Uso de suelo-actividad





Plano Inundación



Areas o Documentos

posesion material que la vendedor tiene y ejerce actualmente sobre el siguiente inmueble: -----

**APARTAMENTO CIENTO DOS (102)**, consta de un área privada construida de 41.85 M2 y un área libre privada de 13.95 M2, dicha unidad consta de una sala, un comedor, dos alcobas, un pasillo o Hall, cocina, un baño, y zona de labores, tal como se encuentra descrito en el plano arquitectónico que se anexa al presente para que sea protocolizado junto con este instrumento público. Esta unidad privada se encuentra delimitada dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: Con el Lote Veinte (20) de la Manzana Treinta y Ocho (38), vía de por medio (diagonal 19); en extensión de tres (3) metros. Por el SUR: Con el Lote Trece (13) de la Manzana Treinta y Nueve (39), en extensión de tres (3) metros. Por el ORIENTE: Con el Lote Siete (7) de la Manzana Treinta y Nueve (39), en extensión de dieciocho (18) metros. y, por el OCCIDENTE: Con el muro divisorio que lo separa del APARTAMENTO CIENTO UNO (101) de la misma propiedad horizontal, en extensión de dieciocho (18) metros. Por el NADIR: Con el subsuelo y por el CENIT con la cubierta del mismo apartamento y el espacio exterior. Altura máxima de la propiedad horizontal 3.82

## 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 SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1065375850



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-1065375850 M.I.: 140-185453





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

Certificado generado con el Pin No: 240531848395285094

Nro Matrícula: 140-185453

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-38634

Impreso el 31 de Mayo de 2024 a las 12:48:16 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: 29-12-2022 RADICACIÓN: 2022-140-6-14361 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 102 CON COEFICIENTE DE PROPIEDAD 29.38% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 155, 2021/02/01, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012- APARTAMENTO CIENTO DOS (102), CONSTA DE UN ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA DE 41.85 M2 Y UN ÁREA LIBRE PRIVADA DE 13.95 M2, DICHA UNIDAD CONSTA DE UNA SALA, UN COMEDOR, DOS ALCOBAS, UN PASILLO O HALL, COCINA, UN BAÑO, ZONA DE LABORES, TAL COMO SE ENCUENTRA DESCRITO EN EL PLANO ARQUITECTÓNICO QUE SE ANEXA AL PRESENTE PARA QUE SEA PROTOCOLIZADO JUNTO CON ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO. ESTA UNIDAD PRIVADA SE ENCUENTRA DELIMITADA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE: CON EL LOTE VEINTE (20) DE LA MANZANA TREINTA Y OCHO (38), VIA DE POR MEDIO (DIAGONAL 19); EN EXTENSIÓN DE TRES (3) METROS. POR EL SUR: CON EL LOTE TRECE (13) DE LA MANZANA TREINTA Y NUEVE (39), EN EXTENSIÓN DE TRES (3) METROS. POR EL ORIENTE: CON EL LOTE SIETE (7) DE LA MANZANA TREINTA Y NUEVE (39), EN EXTENSIÓN DO DIECIOCHO (18) METRAS Y, POR EL OCCIDENTE: CON EL MURO DIVISORIO QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 101, DE LA MISMA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EXTENSION DE 18 METROS, POR EL NADIR, CON EL SUBSUELO Y POR EL CENIT CON LA CUBIERTA DEL MISMO APARTAMENTO Y EL ESPACIO EXTERIOR

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 41 CENTIMETROS: CUADRADOS85

COEFICIENTE : 29.38%%

**COMPLEMENTACION:**

1 MURILLO FERIA WILSON ANDRES, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: MARTINEZ VERGARA ELVIA ESTHER Y CUAVAS MARTINEZ HILDA DE JEUS MEDIANTE ESCRITURA 937 DE FECHA 21 06 2018 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140 30826 2 MARTINEZ VERGARA ELVIA ESTHER Y CUAVAS MARTINEZ HILDA DE JEUS, ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A: PAJARO RACERO NICOLAS, MEDIANTE ESCRITURA 207 DE FECHA 07 02 1197 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140 30826

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) DG 19 # 5 - 28 BARR LA GRANJA ED MARIA P H APTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 30826

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-12-2022 Radicación: 2022-140-6-14361

Doc: ESCRITURA 155 DEL 01-02-2021 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO



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

Certificado generado con el Pin No: 240531848395285094

Nro Matrícula: 140-185453

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-38634

Impreso el 31 de Mayo de 2024 a las 12:48:16 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

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

A: MURILLO FERIA WILSON ANDRES

CC# 1067912893 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-2022 Radicación: 2022-140-6-14361

Doc: ESCRITURA 155 DEL 01-02-2021 NOTARIA PRIMERA 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: MURILLO FERIA WILSON ANDRES

CC# 1067912893 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-12-2022 Radicación: 2022-140-6-14361

Doc: ESCRITURA 155 DEL 01-02-2021 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$18,000,000

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: MURILLO FERIA WILSON ANDRES

CC# 1067912893

A: CERVANTES GIRON BILARDO DE JESUS

CC# 78703124 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-03-2024 Radicación: 2024-140-6-2676

Doc: ESCRITURA 1177 DEL 15-12-2023 NOTARIA 4 DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$80,000,000

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: CERVANTES GIRON BILARDO DE JESUS

CC# 78703124

A: RACERO BARRIOS HERNAN DARIO

CC# 1049938729 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-03-2024 Radicación: 2024-140-6-2676

Doc: ESCRITURA 1177 DEL 15-12-2023 NOTARIA 4 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: LOPEZ ESPITIA YESICA JOHANA

CC# 1146439393

A: RACERO BARRIOS HERNAN DARIO

CC# 1049938729 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-03-2024 Radicación: 2024-140-6-2677

Doc: ESCRITURA 188 DEL 14-03-2024 NOTARIA CUARTA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 1177 DEL 15/12/2023 DE LA NOTARIA CUARTA DE MONTERIA, EN EL SENTIDO DE  
PROTOCOLIZAR EL CERTIFICADO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM)

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

DE: CERVANTES GIRON BILARDO DE JESUS

CC# 78703124

A: RACERO BARRIOS HERNAN DARIO

CC# 1049938729 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240531848395285094 Nro Matrícula: 140-185453  
Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-38634

Impreso el 31 de Mayo de 2024 a las 12:48:16 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-38634 FECHA: 31-05-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO  
REGISTRADORA PRINCIPAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública