



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1064306043

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	RODRIGO CARLOS NARVÁEZ ARTEAGA			FECHA VISITA	07/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1064306043			FECHA INFORME	13/06/2024
DIRECCIÓN	CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA.			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Los Colores			REMODELADO	
CIUDAD	Montería			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Córdoba			TIPO DE INMUEBLE	
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON				
IDENTIFICACIÓN	11002907				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JULIO CESAR ESTRELLA JIMENEZ					
NUM. ESCRITURA	1004 Escritura De #NOTARIA	2	FECHA	07/04/2022		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Córdoba		
CIUDAD ESCRITURA	Montería					
CEDULA CATASTRAL	00-01-0008-0089 -000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
140-95984	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: zona occidental de la ciudad, tiene disposición esquinera, su localización se logra por medio de la placa física ubicada en la puerta de entrada, la cual corresponde con la registrada en documentos y en plano catastral del IGAC. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	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 91,638,000

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 91,638,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN RIESGO DE INUNDACIÓN, de acuerdo al POT municipal.

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 Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	96.10	Frente	6.2
Forma	Rectangular	Fondo	15.50
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.33

Amenaza Riesgo Inundacion	SI
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
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:	No aplica.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96.10	AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	78.51	AREA CONSTRUIDA	M2	88.94

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	106	AREA DE TERRENO	M2	96.10
AREA CONSTRUIDA	M2	84.33	AREA CONSTRUIDA	M2	78.51

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	88
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA.

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	2012

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 Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		96.10	M2	\$300,000.00	31.46%	\$28,830,000.00
Area Construida		78.51	M2	\$800,000.00	68.54%	\$62,808,000.00
TOTALES					100%	\$91,638,000
Valor en letras	Noventa y un millones seiscientos treinta y ocho mil Pesos Colombianos					
				TOTAL COMERCIAL	\$91,638,000	
				OFERTA Y DEMANDA		

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: zona occidental de la ciudad, tiene disposición esquinera, su localización se logra por medio de la placa física ubicada en la puerta de entrada, la cual corresponde con la registrada en documentos y en plano catastral del IGAC. 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: Sector residencial con vías principales pavimentada en concreto, vías secundarias balastadas, acceso a transporte público, predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. Cuenta con Megacolegio, tiendas Ara, D1, entre otros.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropa: 1

Acabados: Pisos en plantilla de concreto, paredes pañetas y pintadas. No tiene cielo raso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Rancho Grande	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3218496399	98	84	\$1,000,000	\$84,000,000
2	Rancho Grande	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	3218496399	98	80	\$850,000	\$68,000,000
3	La Palma	\$87,000,000	0.98	\$85,260,000	3218496399	98	80	\$680,000	\$54,400,000
4	Los Colores	\$69,000,000	0.98	\$67,620,000	3218496399	98	60	\$680,000	\$40,800,000
Del inmueble						96.10	78.51		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$30,000,000	\$306,122	1.0	1.0	1.00	\$306,122
2	\$30,000,000	\$306,122	1.0	1.0	1.00	\$306,122
3	\$30,860,000	\$314,898	1.0	1.0	1.00	\$314,898
4	\$26,820,000	\$273,673	1.0	1.0	1.00	\$273,673
				PROMEDIO	\$300,204.08	
				DESV. STANDAR	\$18,164.41	
				COEF. VARIACION	6.05%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$300,000.00	AREA	96.10	TOTAL	\$28,830,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	78.51	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$28,830,000.00					

Observaciones:
Enlaces:

1 - <https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/7052815>

2 - <https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2576405>

3 - <https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/2400440>

4 - <https://gninmobiliaria.co/casa-venta-margen-izquierda-monteria/1814707>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	84.33
Área construida vendible	78.51
Valor M2 construido	\$1,375,225
Valor reposición M2	\$107,968,915
Valor reposición presupuesto M2	\$1,375,225
Fuente	Sispac 196-2 Mayo - Junio 2024
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,361,473
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
VetusTez	22
Edad en % de vida útil	31.43 %
Fitto y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$888,633
Valor adoptado depreciado	\$888,633
Valor total	\$69,766,577

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA. | Los Colores | Montería
| Córdoba

COORDENADAS (DD)

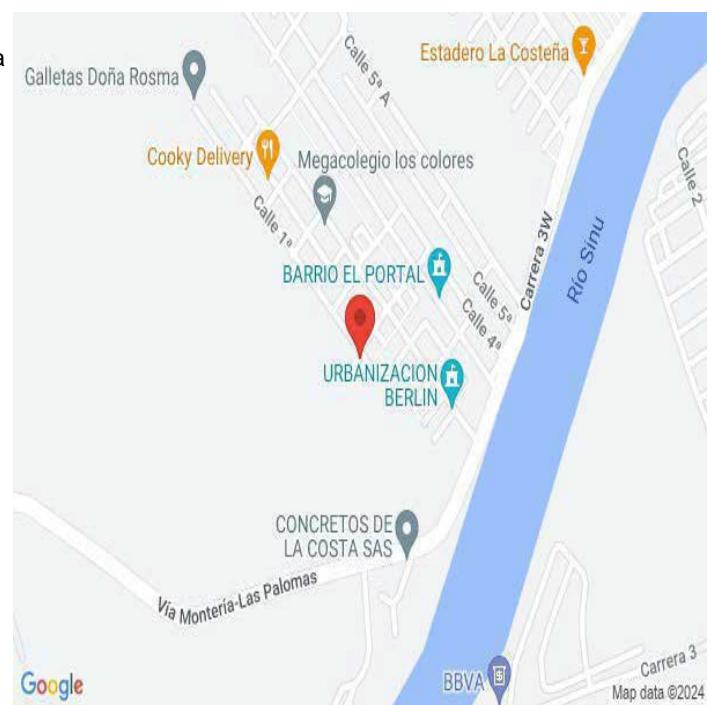
Latitud: 8.744576627472759

Longitud: -75.90847333839301

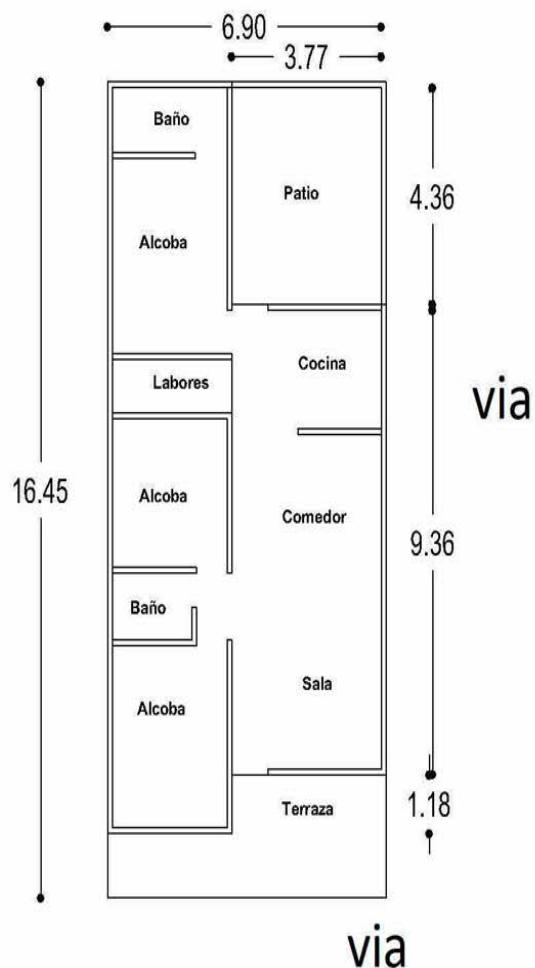
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 44' 40.4766''

Longitud: 75° 54' 30.5028''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



FOTOS General

Habitación 3

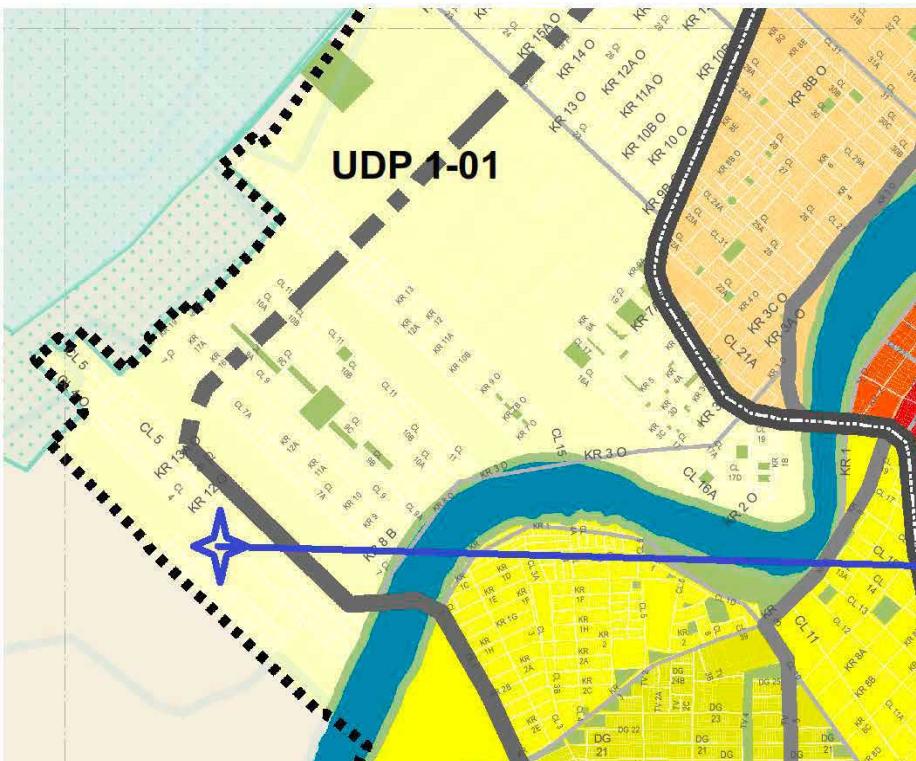


Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Planeamiento Local



Plano Planeamiento Local



INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA

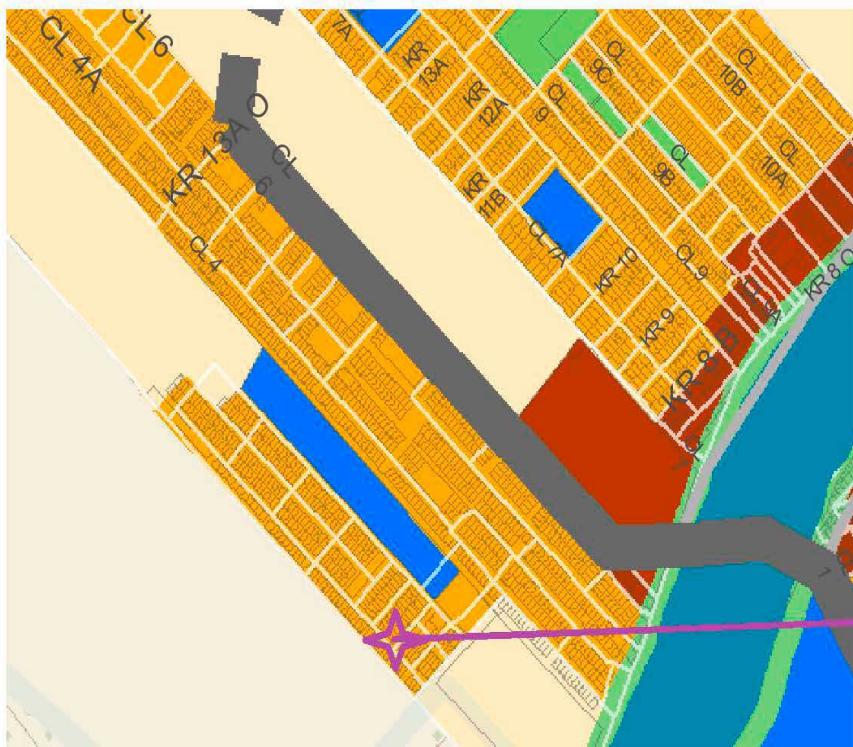
Datos del predio

NPN	01-04-00-00-0782-0001-0-00-00-0000	Destino	Habitacional
Area Terreno (Mts2)	96	Area Construida (Mts2)	88.94

DIRECCIONES

Ord	DIRECCION
1	C 1 8C 21 W

Plano Uso de suelo-actividad



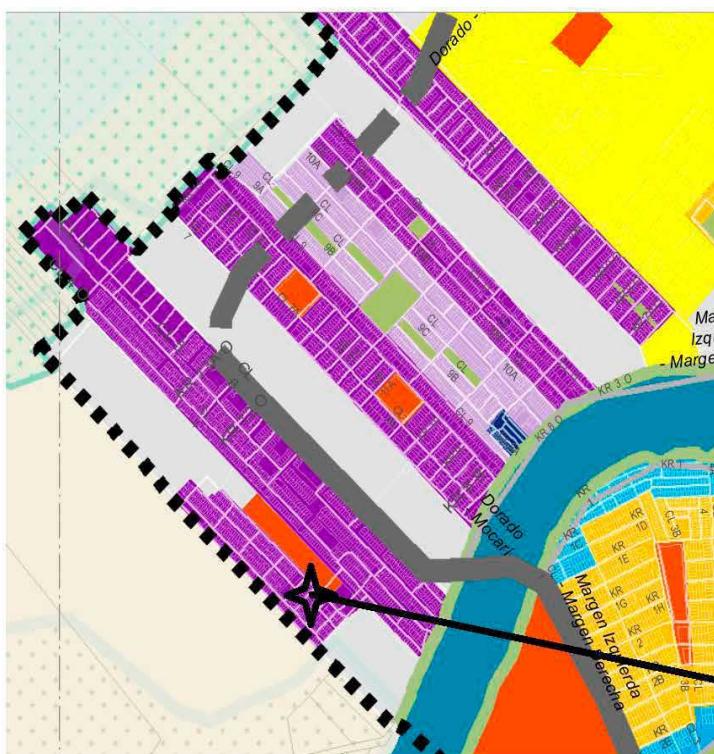
Contenido:
**ÁREAS DE ACTIVIDAD
URBANA**

ESCALA 1:20.000 PLANO 28-U

LEYENDA

- Ejes múltiples
- Área de actividad central
- Área de actividad dotacional
- Área de actividad residencial
- Área de actividad residencial mixto
- Área urbana integral
- Espacio Público

Plano Tratamiento urbanístico



Contenido:
**TRATAMIENTOS
URBANÍSTICOS**

ESCALA 1:20.000 PLANO 29-U

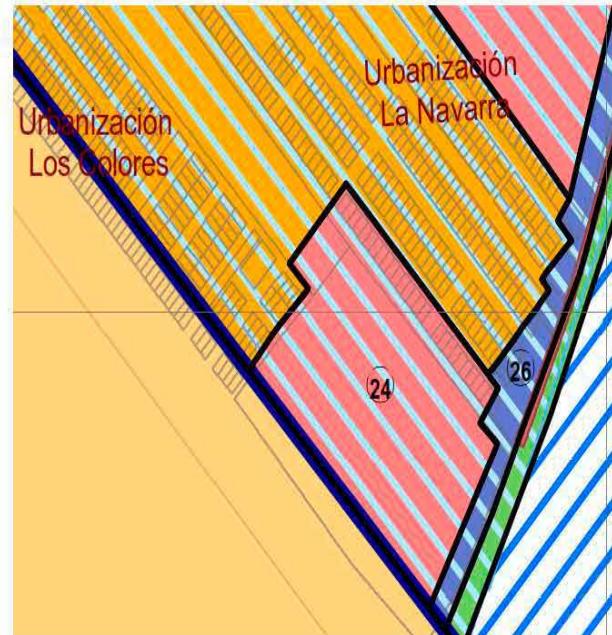
LEYENDA

- Tratamientos urbanísticos**
 - Sectores de Interés Cultural
- Conservación**
 - Urbanística
 - Densificación moderada
 - Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
- Mejoramiento Integral**
 - Complementaria
 - Reestructurante

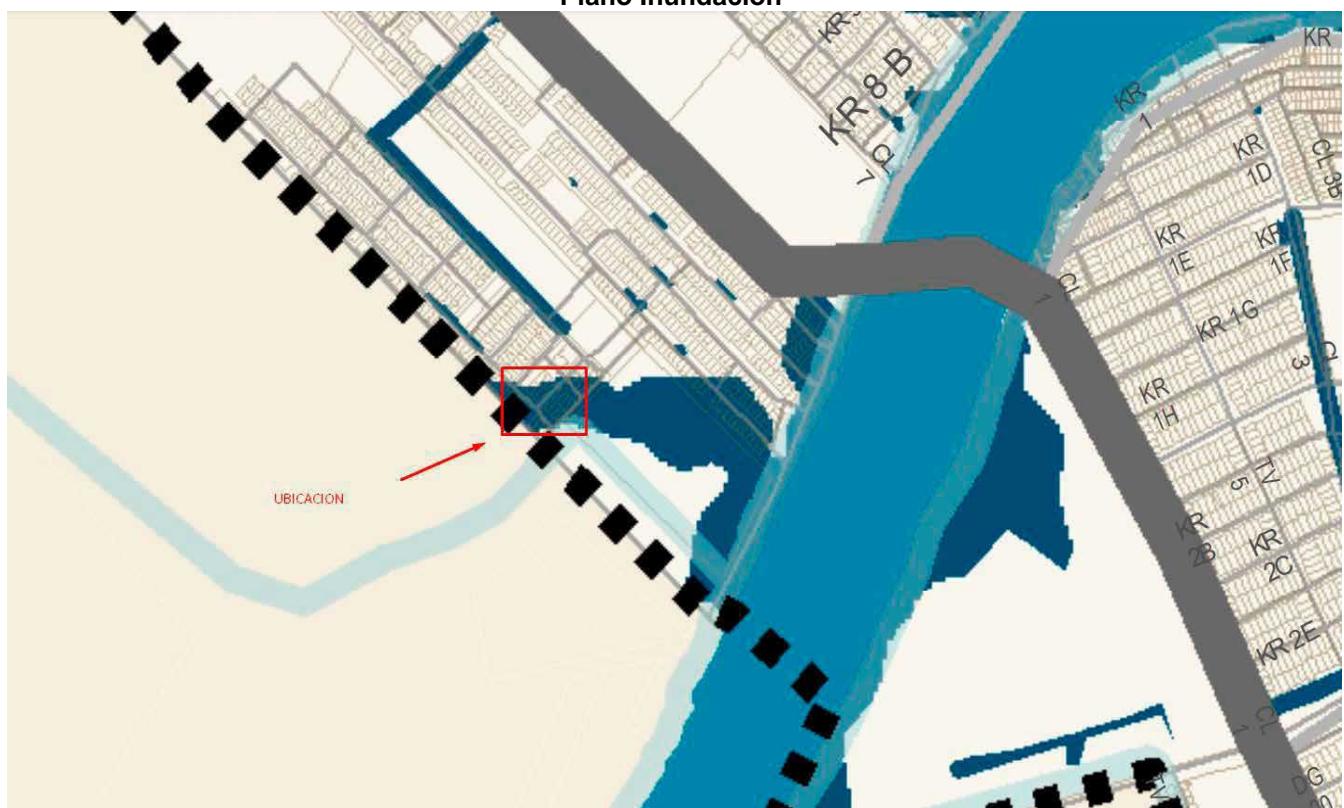
Plano edificabilidad

FICHA REGLAMENTARIA EDIFICABILIDAD UDP 420 RANCHO GRANDE - EL DORADO

SECTOR 24					
DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS					
	UNIF	BIF	MULTIF	CAMP	COM
Índice máximo de ocupación	0,7	0,7	0,6		Nota 1
Índice máximo de construcción	1,5	2,0	3,0		Nota 1
Altura máxima permitida (Pisos)	2	2	4		Nota 1
Lote Mínimo					
Área	98	160	300		Nota 1
Frente	7,0	9,0	12,5		Nota 1
Tipología edificatoria					
Retiro frontal antejardín (metros)	1,5	3,0	5,0		Nota 1
Semisótano					
Subdivisión mínima					
Retiro posterior	2,0	3,0	5,0		Nota 1
Retiro lateral	Nota 2	1,0	2,0		Nota 1
Voladizo	1,5	1,5	2,0		Nota 1



Plano Inundación



Areas o Documentos

PRIMERA: Objeto y transferencia. Que por medio del presente instrumento público los vendedores transfieren a título de venta y enajenación efectiva a favor del comprador, el derecho de dominio y posesión real y material que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: Una vivienda unifamiliar en 1 piso, ubicada en la nomenclatura Urbana actual, Calle 1 8C 21 W, en la Urbanización Los Colores en la Ciudad de Montería – Córdoba, con área total construida de: **setenta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados (78.51 m²)** y con una extensión superficial de **NOVENTA Y SEIS PUNTO DIEZ CUADRADOS (96.10 M²)**, comprendido por los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Con la calle 1 de la misma urbanización, mide 6.20 metros; **SUR:** Con predios de la señora Toña de la Vega, mide 6.20 metros; **ESTE:** Con lote número 3 de la manzana 4 de propiedad de Petrona Arias Acosta, mide 15.50 metros; **OESTE:** Con el lote número 01 de la manzana 4 de propiedad de Ana Carlina Mejía, mide 15.50 metros. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 140-95984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería (Córdoba), y la referencia catastral número 01-04-00-00-0782-0001-0-00-00-0000

CURADURÍA URBANA SEGUNDA
RESOLUCIÓN N° 0161-2022
RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18/03/2022
FECHA DE EJECUTORIA: 29/03/2022

EN LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIÓN RADICADA BAJO EL N° 23001-2-21-0614.

Estamento mejoramiento integral complementaria y dentro de la Plazo Urbana Borde Occidental, DOP 420 El Dorado-Rancho Grande; sector 22. Conforme al Acuerdo 003 de 2021, Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, por lo que la Curadora Urbana Segunda de Montería encuentra viable la solicitud

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar el Reconocimiento de Edificación de una vivienda unifamiliar en 1 piso, en el predio ubicado en la C 18C 21W de la urbanización Los Colores Etapa II, con Referencia Catastral N° 01 04 00 00 0782 0001 0 00 0000 y matrícula inmobiliaria N° 140-95984, a solicitud de la señora LEDI DEL ROSARIO ESTRELLA GÓMEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 34.985.120 de Montería.

ARTÍCULO SEGUNDO: entiéndase que la expedición de esta Resolución no implica pronunciarse alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión (Artículo 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1077 de 2015).

ARTÍCULO TERCERO: la vivienda unifamiliar en 1 piso que se reconoce, cuenta con las siguientes características, según los planos arquitectónicos que integran esta resolución:

Uso	:Residencial
Año de construcción según declaración	:2012
Número pisos construidos	:1
Número unidades de vivienda	:1
Área total lote según escritura	:96,10 m ²
Área construida planta general	:78,51 m ²
Área total que licenciar	:78,51 m ²
Aislamientos existentes de la edificación:	
Frontal	: 140m sin incluir andén C 1
Lateral	: 100m incluye andén K 9W
Posterior	:Adosado parcial
	:Adosado

Areas o Documentos

Registro de Instrumentos Públicos de Montería (Córdoba), y la referencia catastral número 01-04-00-00-0782-0001-0-00-00-0000

SEGUNDO: TRADICION: El inmueble antes descrito fue adquirido por la compareciente por compraventa, tal y como consta en la escritura pública número 1.876 de fecha 30 de septiembre del año 2.020, otorgada en la Notaría Segunda de Montería, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Montería, Córdoba, al folio de matrícula inmobiliaria número 140-95984.

TERCERO: Que la compareciente por medio del presente instrumento público declara que, sobre el lote de terreno antes descrito, se construyó **una vivienda unifamiliar en 1 piso**, en el en la modalidad de reconocimiento de edificación, con área total construida de: **setenta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados (78.51 m²)**. Esta vivienda unifamiliar en 1 piso cuenta con las siguientes características: Uso: Residencial, año de construcción según declaración: 2012,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

111514-CCG-GP-SM0

Areas o Documentos

MONTERIA, DE ESTADO CIVIL SORIANA, SIN OFICINA MUNICIPAL DE RECHOS, A QUIENES IDENTIQUE personalmente, de todo lo cual Yo el suscrito Notario doy fe y manifestaron: - - - - -

PRIMERO: Que es propietaria del siguiente bien inmueble: Un lote de terreno urbano y la casa en el construida, ubicada en la nomenclatura actual calle 1 8C 21W de la urbanización Los Colores, la ciudad de Montería, Córdoba, con una extensión superficialia de noventa y seis punto diez metros cuadrados (96.10 M²) comprendido por los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Con la calle 1 de la misma urbanización, mide 6.20 metros; **SUR:** Con predios de la señora Toña de la Vega, mide 6.20 metros; **ESTE:** Con lote número 3 de la manzana 4 de propiedad de Petrona Arias Acosta, mide 15.50 metros; **OESTE:** Con el lote número 01 de la manzana 4 de propiedad de Ana Carlina Mejía, mide 15.50 metros. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 140-95984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería (Córdoba), y la referencia catastral número 01-04-00-00-0782-0001-0-00-00-0000 - - - - -

SEGUNDO: TRADICION: El inmueble antes descrito fue adquirido por la compareciente por compraventa, tal y como consta en la escritura pública número

Ca4 1061053

**Areas o Documentos**
**BOLETÍN INFORMATIVO
REGIÓN CARIBE**
No. 196-2
 Barranquilla - Cartagena - Santa Marta
 Sincelejo - Montería - Valledupar - Riohacha
 Mayo - Junio
 2024

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO

UNIFAMILIARES EN CONJUNTO:		BARRANQUILLA	\$1,407,181
BAJO	Estructura de muros de bloque de cemento. Altura: 2 pisos, área de	CARTAGENA	\$1,478,072
sin Acabados	60 M ² en promedio, lote de seis metros de frente, con tres alcobas,	SANTA MARTA	\$1,394,753
127	dos baños, cocina y patio. Zonas húmedas con piso y enchapes.	SINCELEJO-MONTERIA	\$1,375,225
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$1,378,259

Costos Directos incluyen: Materiales, Mano de Obra, Equipos y Herramientas en Obra, Transportes, Instalaciones de Obras Preliminares y Administración en la Obra.

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 sufren 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-1064306043



PIN de Validación: b3aa0a96

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: 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

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, firma 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

<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

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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1064306043 M.I.: 140-95984



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240604346495370618

Nro Matrícula: 140-95984

Página 1 TURNO: 2024-140-1-38925

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 11:53:11 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: 23-09-2002 RADICACIÓN: 2002-7507 CON: ESCRITURA DE: 20-09-2002

CODIGO CATASTRAL: 00-01-0008-0089 -000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 126 de fecha 20-06-2002 en NOTARIA UNICA de SAN CARLOS LOTE con area de 96.10MTS.2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:
CUADRADOS 0

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA PARA EL DEPARTAMENTO DE CORDOBA -"LOS COLORES", ADQUIRIO POR COMPRA A; GONZALEZ RAFAEL ANTONIO,ESCRITURA # 2309 DE 20-11-2002, NOTARIA 2A DE MONTERIA,REGISTRADA EL 21-11-2000. - GONZALEZ PETRO RAFAEL, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL CON GOMEZ DE FLOREZ ,MARIANA DE JESUS, ESCRITURA #947 DE FECHA 02-05-95, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 30-06-95. - GONZALEZ PETRO RAFAEL, ADQUIRIO POR DIVISION MATERIAL ENTRE: GONZALEZ PETRO RAFAEL, NAVARRO CARRIAZO HEDER, SALAZAR BERNAL BENJAMIN, ESCRITURA # 129 DE 19-02-86, NOT. 2. DE MONTERIA, REG. EL 25-02-86.- - SALAZAR BERNAL, BENJAMIN, ADQUIRIO POR COMPROVENTA PROINDIVISA A: NAVARRO CARRIAZO HELDER, ESCRIT. # 980 DE 10-04-85 REGISTRADA EL 29-04-85.- - GONZALEZ PETRO RAFAEL ANTONIO, ADQUIRIO POR COMPROVENTA PROINDIVISA A: TORREZ GOMEZ DOLY, ESCRIT. # 120 DE 19-02-85, NOTA. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 12-03-85.- - NAVARRO CARLOS HELDER, ADQUIRIO POR COMPROVENTA PROINDIVISA A: TORREZ GOMEZ DE ANGEE TURIE, SEGUN ESCRIT. # 1528 DE 20-11-84, NOT. 2. DE MONTERIA, REG. EL 22-02-85.- - GOMEZ PEREZ ENRIQUE, ADQUIERE SIMULACION DE CONTRATOS-COMPROVENTA ESCRITURA # 53 Y 65 DE 1928 DEL JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA, REG. EL 12-08-75.- - GOMEZ PEREZ ENRIQUE, ADQUIERE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA CONFIRMACION DE SENTENCIA DE JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE MONTERIA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 09-05-73, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL, REG. EL 11-06-75.- - TORRES GOMEZ DE ANGEE TURIE, TORRES GOMEZ DOLLY, ADQUIRIERON POR DIVISION MATERIAL ENTRE: GOMEZ PINEDA ENRIQUE,GOMEZ PINEDA EUSEBIO, GOMEZ PINEDA ELVIRA, GOMEZ PINEDA MIGUEL MARIANO, GOMEZ PINEDA HERNAN, GOMEZ PINEDA FERNANDO, GOMEZ PINEDA DE GOMEZ ALBA, GOMEZ PINEDA DE SARMIENTO MARIA JOSEFA, TORREZ GOMEZ DOLLY, TORREZ GOMEZ DE ANGEE TURIE, ESCRITURA # 1071 DE 04-12-67 NOTARIA 2. DE MONTERIA, REG. EL 30-12-67.- - GOMEZ PINEDA DE SARMIENTO MARIA JOSEFA, ADQUIRIO POR DONACION DE: GOMEZ DE LA VALLE MIGUEL, PINEDA DE GOMEZ ANA MARIA, SEGUN ESCRIT. # 1023 DE 22-11-67, NOTARIA 2. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 21-11-67.- - GOMEZ PINEDA ENRIQUE, GOMEZ PINEDA EUSEBIO, GOMEZ PINEDA MIGUEL MARIANO, GOMEZ PINEDA ELVIRA, GOMEZ PINEDA HERNAN, GOMEZ PINEDA FERNANDO, GOMEZ PINEDA DE GOMEZ ALBA, TORREZ GOMEZ DOLLY, TORREZ GOMEZ DE ANGEE TURIE, ADQUIRIERON POR DONACION , SEGUN ESCRIT. # 1005 DE 19-12-66 NOT. 2. DE MONTERIA, REG. EL 27-12-66. - GOMEZ DE LA VALLE MIGUEL, ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE DERECHOS HERENCIALES, SEGUN ESCRITURA # 122 DE 01-08-32 COMPRA A: MARTINEZ CARLOS ARTURO, TRUCO DE MARTINEZ LEONOR, REGISTRO DE FECHA 09-08-32.- - GOMEZ DE LA VALLE MIGUEL, ADQUIRIO POR COMPROVENTA DE DERECHOS HERENCIALES A: G. VDA DE O. TOMASA, SEGUN ESCRIT. # 26 DE 09-04-30, NOT. DE MONTERIA REGISTRADA EL 03-05-30.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 1 MZA.4 # URB/ LOS COLORES II ETAPA

2) CALLE 1 8C 21 W -CASA CONSTRUIDA.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240604346495370618

Nro Matrícula: 140-95984

Página 2 TURNO: 2024-140-1-38925

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 11:53:11 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

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

140 - 86171

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-2002 Radicación: 2002-7507

Doc: ESCRITURA 126 DEL 20-06-2002 NOTARIA UNICA DE SAN CARLOS VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ORGANIZACION POPULAR DE VIVIENDA PARA EL DEPARTAMENTO DE CORDOBA LOS COLORES II ETAPA

A: MEJIA DE RAMOS ANA CARLINA

CC# 34960484 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-2002 Radicación: 2002-7507

Doc: ESCRITURA 126 DEL 20-06-2002 NOTARIA UNICA DE SAN CARLOS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION SIN ANTES HABER TRANSCURRIDO CINCO AÑOS DESDE LA FECHA DE ENTREGA DEL SUBSIDIO O CUANDO SE COMPRUEBE FALSEDAD EN LA DOCUMENTACION PARA SU ADJUDICACION.

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

A: MEJIA DE RAMOS ANA CARLINA

CC# 34960484 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-09-2002 Radicación: 2002-7507

Doc: ESCRITURA 126 DEL 20-06-2002 NOTARIA UNICA DE SAN CARLOS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MEJIA DE RAMOS ANA CARLINA

CC# 34960484 X

A: FAVOR DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-2018 Radicación: 2018-140-6-214

Doc: ESCRITURA 3820 DEL 15-11-2017 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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: MEJIA DE RAMOS ANA CARLINA

CC# 34960484 X

A: FAVOR DE SUS HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-04-2018 Radicación: 2018-140-6-3787

Doc: ESCRITURA 311 DEL 15-02-2018 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$54,000,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240604346495370618

Nro Matrícula: 140-95984

Página 3 TURNO: 2024-140-1-38925

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 11:53:11 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: MEJIA DE RAMOS ANA CARLINA

CC# 34960484

A: VELASQUEZ CASARRUBIA JULIO CESAR

CC# 10967248 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-04-2019 Radicación: 2019-140-6-4103

Doc: ESCRITURA 4083 DEL 28-12-2018 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$7,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: VELASQUEZ CASARRUBIA JULIO CESAR

CC# 10967248

A: ESTRELLA GOMEZ LEDI DEL ROSARIO

CC# 34985120 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-12-2019 Radicación: 2019-140-6-14819

Doc: ESCRITURA 2997 DEL 24-10-2019 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$78,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: ESTRELLA GOMEZ LEDI DEL ROSARIO

CC# 34985120

A: OLIVEROS CAMPO EDI MERK

CC# 85155826 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-11-2020 Radicación: 2020-140-6-8291

Doc: ESCRITURA 1876 DEL 30-09-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$79,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: OLIVEROS CAMPO EDI MERK

CC# 85155826

A: ESTRELLA GOMEZ LEDI DEL ROSARIO

CC# 34985120 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-140-6-4442

Doc: ESCRITURA 1004 DEL 07-04-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: ESTRELLA GOMEZ LEDI DEL ROSARIO

CC# 34985120 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-140-6-4442

Doc: ESCRITURA 1004 DEL 07-04-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$5,000,000

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 240604346495370618

Nro Matrícula: 140-95984

Página 4 TURNO: 2024-140-1-38925

Impreso el 4 de Junio de 2024 a las 11:53:11 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

A: ESTRELLA GOMEZ LEDI DEL ROSARIO

CC# 34985120 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 02-05-2022 Radicación: 2022-140-6-4442

Doc: ESCRITURA 1004 DEL 07-04-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$84,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, 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: ESTRELLA GOMEZ LEDI DEL ROSARIO

CC# 34985120

A: ESTRELLA JIMENEZ JULIO CESAR

CC# 10781252 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-140-3-395

Fecha: 06-06-2022

SE COMPLEMENTA LA NOMENCLATURA SEGUN TEXTO DE LA E.P. 1004 DEL 7/4/2022. VALE ART 59 LEY 1579 DE 2012.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-38925

FECHA: 04-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO

REGISTRADORA PRINCIPAL