



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1066723462

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	TEHIDIS MANUEL MONTES MARTÍNEZ			FECHA VISITA	20/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1066723462			FECHA INFORME	24/07/2024
DIRECCIÓN	CL 5 # 7 B - 35			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	San José			REMODELADO	
CIUDAD	Planeta Rica			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Córdoba			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Casa
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON				
IDENTIFICACIÓN	11002907				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	WINIFRED CAVADIA LOPEZ			
NUM. ESCRITURA	880 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA 19/11/2015
CIUDAD ESCRITURA	Planeta Rica		DEPTO	Córdoba
CEDULA CATASTRAL	23555010202380004000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
148-11942	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: área urbana de uso residencial, su localización se logra por medio de nomenclatura física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y los planos catastrales. 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.

## 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 145,020,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 145,020,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



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



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: 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	200	Frente	10
Forma	Rectangular	Fondo	20
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo N° 033 del 8 de diciembre de 2000
Antejardín	No especifica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1
Aislamiento posterior	No especifica
Índice de ocupación	No especifica
Índice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200	AREA DE TERRENO	M2	200
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	70
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	19991000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	200	AREA DE TERRENO	M2	200
AREA CONSTRUIDA	M2	109	AREA PISO 1	M2	109

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	No hay
Áreas verdes	Regular
Zonas recreativas	Regular

Tiene / No tiene		Estado de conserv.
Andenes		Bueno
Sardineles		Bueno
Vías Pavimentadas		Bueno
Transporte Público		Bueno
Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CL 5 # 7 B - 35

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

## 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	200	M2	\$300,000.00	41.37%	\$60,000,000.00
Area Construida	Construcción	109	M2	\$780,000.00	58.63%	\$85,020,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$145,020,000</b>
Valor en letras	Ciento cuarenta y cinco millones veinte mil Pesos Colombianos					

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$145,020,000</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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: área urbana de uso residencial, su localización se logra por medio de nomenclatura física ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en los documentos y los planos catastrales. 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 garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** Sector residencial, predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. Se observa la pavimentación de vías.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Pisos cerámicos, cielo raso en tablilla de madera, paredes pañetadas y pintadas. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

### 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Planeta rica - Los Angeles	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3245150684 Ramon	280	159	\$600,000	\$95,400,000
2	Planeta Rica	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3226185376	260	120	\$650,000	\$78,000,000
3	Planeta Rica	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3142996050 Pedro Pereira	166	120	\$1,050,000	\$126,000,000
4	Planeta Rica	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3017294539	312	200	\$850,000	\$170,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>200</b>	<b>109</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$75,600,000	\$270,000	1.0	0.90	0.90	\$243,000
2	\$74,000,000	\$284,615	1.0	0.90	0.90	\$256,154
3	\$49,750,000	\$299,699	1.0	0.9	0.90	\$269,729
4	\$86,500,000	\$277,244	1.0	0.90	0.90	\$249,519
					PROMEDIO	\$254,600.50
					DESV. STANDAR	\$11,426.18
					COEF. VARIACION	4.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$250,000.00	AREA	200	TOTAL	\$50,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$780,000.00	AREA	109	TOTAL	\$85,020,000.00
VALOR TOTAL		\$135,020,000.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

4-[https://www.domes.com.co/de/8251782\\_venta-de-dos-casas-en-un-mismo-lote-en-planeta-rica-cordoba.html?utm\\_source=Lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.domes.com.co/de/8251782_venta-de-dos-casas-en-un-mismo-lote-en-planeta-rica-cordoba.html?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 5 # 7 B - 35 | San José | Planeta Rica | Córdoba

### COORDENADAS (DD)

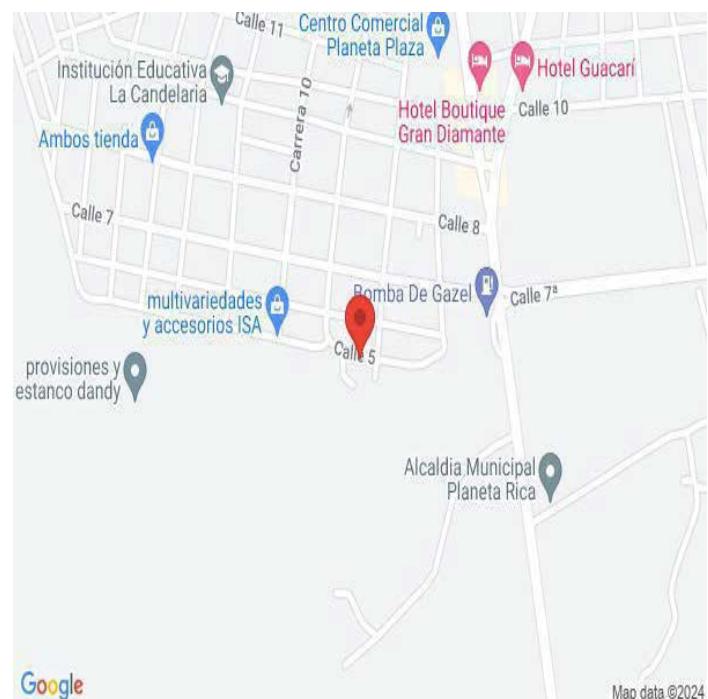
**Latitud:** 8.4022222

**Longitud:** -75.58506666666666

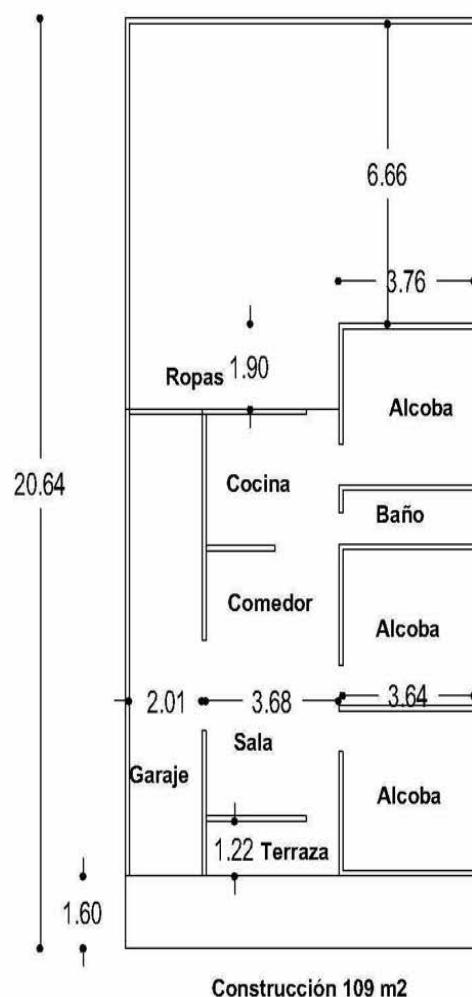
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 24' 7.9992''

**Longitud:** 75° 35' 6.2406''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Terraza Inmueble



## FOTOS General

QUIOSCO

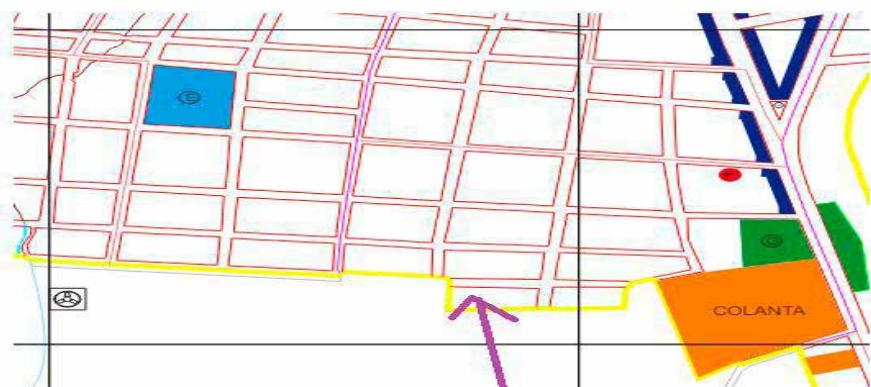


# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural

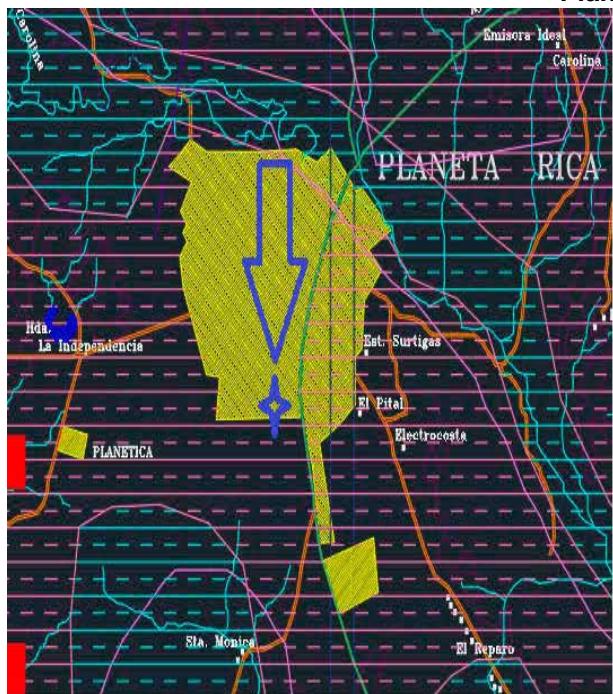


## Convenciones

	Uso industrial
	Uso mixto C.cial / residencial
	D.A.S.
	Matadero Municipal
	Estacion de gasolina

	Uso residencial
	Uso institucional o publico
	Uso netamente comercial
	Empresa de Telecomunicaciones Telecom
	Biblioteca Municipal / Concejo M.pal.

### Plano Inundación



LIMITE MUNICIPAL

GASODUCTO

EROSION LAMINAR

REMOISION DE MASAS

ZONA DE INUNDACION

MOVIMIENTOS DE MASAS

ARROYO QUEBRADAS SUCUENCA San. JORGE

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MAPA DE AMENAZAS Y RIESGOS

## 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-1066723462



PIN de Validación: b67f0ad4



<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 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: b67f0ad4

## 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: b67f0ad4

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

automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 10 Semicuentos y Animales

##### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
- Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**03 Dic 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, 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: b67f0ad4

<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**

**b67f0ad4**

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 siete (07) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b67f0ad4



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1066723462 M.I.: 148-11942



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

**Certificado generado con el Pin No: 240716488497452854**

Nro Matrícula: 148-11942

Pagina 1 TURNO: 2024-148-1-12723

Impreso el 16 de Julio de 2024 a las 05:28:44 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: 148 - SAHAGUN DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: PLANETA RICA VEREDA: PLANETA RICA

FECHA APERTURA: 25-08-1987 RADICACIÓN: 87-1312 CON: ESCRITURA DE: 26-03-1985

CODIGO CATASTRAL: 235550102000002380004000000000 COD CATASTRAL ANT: 23555010202380004000

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### **DESCRIPTION: CARIBA MUNDROS**

VER UNDERRAS ESCRITURA NO. 100 DE 22-02-25 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFICIENTE : %

## **COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION DE LA TRADICION. 01). REGISTRO DE FECHA 07-04-83, ESCRITURA 173 DE 24-03-83, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPROAVENTA. DE: VELEZ BOTE RO MARIO. A: BULA ARGUMEDO, JOSE ANTONIO. 02). REGISTRO DE FECHA 11-12-81, ESCRITURA 855 DE 10-12-81, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPROAVENTA -ENGLOBE- DE: ANGEL GALLO, MARIA NOELIA -ANGEL GALLO. EDUARDO DE JESUS -ANGEL GALLO RUTH -ANGEL DE RESTREPO. LUZ NOELIA-ANGEL DE CARVAJAL, OLGA CECILIA E INVERSIONES A.J. LIMITADA. A: VELEZ BOTERO, MARIO. 03). REGISTRO DE FECHA 09-12-80. ESCRITURA 89 DE 05-08-80, NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. COMPROAVENTA. DE: JHONSON DE ARAN GO DOLLY, A: INVERSIONES A.JO. LIMITADA. 04). REGISTRO DE FECHA 23-06-76, SENTENCIA DE 20-05-76, JUZGADO CUARTO DEL CIRCUITO -MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION -SUCESION. DE: ANGEL RIVERA. HERIBERTO. A: GALLO VIUDA DE ANGEL, NOELIA -ANGEL GALLO, EDUARDO DE JESUS -ANGEL GALLO, RUTH -ANGEL GALO, LUZ NOELIA Y AN GEL GALLO, OLGA CECILIA. 05). 25-10-78, SENTENCIA DE 08-06-78, JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO -MEDELLIN. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION -SUCESION- DE: ARANGO AGUDELO. LAZARO. A: JHONSON DE ARANGO DOLLY. 06). REGISTRO DE FECHA 02-01-74. ESCRITURA 1.090 DE 26-12-73. NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA. MODO DE ADQUIRIR. COMPROAVENTA. DE: SOTO VIUDA DE OTERO, ALICIA DEL CARMEN. A: ANGEL RIVERA, HERIBERTO Y ARANGO AGUDELO, LAZARO. 07). REGISTRO DE FECHA 25-09-62 SENTENCIA DE 18-06-62, JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO -SAHAGUN. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION -SUCESION. DE: OTERO GONZALEZ, LUIS BELTRAN. A: SOTO VIUDA DE OTERO, ALICIA.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 5 # 7 B - 35

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

## DESTINACION ECONOMICA:

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

SUPERIOR ENALCE DE AUSTRALIA Y ARGENTINA LE OFRE LA OFERTA PÚBLICA DE PRECIO Fijo DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DEUDA SUPERIOR ENALCE DE AUSTRALIA Y ARGENTINA LE OFRE LA OFERTA PÚBLICA DE PRECIO Fijo DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DEUDA

**ANOTACION: N° 001 Fecha: 11-12-1981 Radicacion: S/N**

VALOR ACTO: \$4,500.000

D. 600. ESCRITURA 600 D.E.E. 10-12-1981 NOTARIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X) TITULOS DE LA MATERIA (X) TITULOS DE LA MATERIA (X)



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240716488497452854

Nro Matrícula: 148-11942

Página 2 TURNO: 2024-148-1-12723

Impreso el 16 de Julio de 2024 a las 05:28:44 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: VELEZ BOTERO MARIO

X

A: BANCO GANADERO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-1987 Radicación: 1312**

Doc: ESCRITURA 160 DEL 26-03-1985 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 DIVISION MATERIAL

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

A: BULA ARGUMEDO JOSE ANTONIO

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-07-1987 Radicación: 1313**

Doc: ESCRITURA 686 DEL 12-11-1986 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 ACLARACION

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

A: BULA ARGUMEDO JOSE ANTONIO

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-09-1987 Radicación: 1748**

Doc: ESCRITURA 1068 DEL 14-12-1984 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: BULA ARGUMEDO JOSE ANTONIO

A: GOMEZ GOMEZ RICARDO

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-02-1988 Radicación: 0276**

Doc: ESCRITURA 49 DEL 09-02-1988 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION Y LIBERACION DE HIPOTECA DE LA PARTE SEGREGADA Y VENDIDA A JOSE A. BULA ARGUMEDO.

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

DE: BANCO GANADERO

A: VELEZ BOTERO MARIO

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-02-1995 Radicación: 0448**

Doc: ESCRITURA 56 DEL 20-02-1995 NOTARIA UNINCA DE PUEBLO NUEVO VALOR ACTO: \$1,937,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: GOMEZ GOMEZ RICARDO

A: PETRO PEREZ MARCOS MANUEL

X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN DNP





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAHAGUN

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240716488497452854

Nro Matrícula: 148-11942

Página 4 TURNO: 2024-148-1-12723

Impreso el 16 de Julio de 2024 a las 05:28:44 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: 2024-148-1-12723      FECHA: 16-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
ELKIN RAFAEL GUEVARA VERGARA

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública