



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1063648499

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	OSCAR LUIS HOYOS PETRRO	FECHA VISITA	18/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1063648499	FECHA INFORME	22/07/2024
DIRECCIÓN	CL 15 # 3 - 89 W EDIF TORRE DE CARACOLÍ P H BLQUE 14 APTO 102_ CELDA PARQUEO NUMERO 52.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	11 años
BARRIO	Caracolí	REMODELADO	
CIUDAD	Montería	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Córdoba	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON		
IDENTIFICACIÓN	11002907		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JELSON ENRIQUE OROZCO UBARNES				
NUM.	494 EscrituraDe	#NOTARIA	Tercera	FECHA	10/03/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Valledupar		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA	0104000008810003901010002				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS TORRES DE CARACOLI				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4251				

M. INMOB.	N°
140-140373	BLOQUE 14 APTO N° 102
MATRICULA	NRO. GARAJE
140-140368	52

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: el conjunto Agrupación de Viviendas Torres de Caracolí, Torre 14, Piso 1. Zona occidental del municipio. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
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	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 108,929,955

VALOR ASEGURABLE \$ COP 108,929,955

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 9,11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

EMIRO JOSE MARZOLA LEON Perito Actuante C.C: 11002907 RAA: AVAL-11002907	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	272
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura # 1782 del 09-10-2013 - Notaría Primera de Montería
 Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 003 del 5 de Mayo de 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.82	AREA	M2	57
AREA PRIVADA	M2	56.82	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	74740000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	57	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 15 # 3 - 89 W EDIF TORRE DE CARACOLI P H BLQUE 14 APTO 102_ CELDA PARQUEO NUMERO 52. | Caracolí | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. Escritura # 1782 , fecha: 09/10/2013, Notaría: 1 y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

	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
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	5
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	89
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2013

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: CI 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 Privada	Apartamento 102	56.82	M2	\$1,631,995.00	85.13%	\$92,729,955.90
Area Privada	Parqueadero 52	10.125	Global	\$1,600,000.00	14.87%	\$16,200,000.00
TOTALES					100%	\$108,929,955

Valor en letras

Ciento ocho millones novecientos veintinueve mil novecientos cincuenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$108,929,955**

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:

Urbanización Vallejo.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 9,11, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El parqueadero 52 se ubica en el primer piso del conjunto, al frente de la torre 14, se encuentra cubierto.

Entorno: El sector donde se ubica el inmueble hace parte de la Pieza Urbana Borde Occidental. Predominante el área de actividad residencial, la actividad comercial se presenta sobre las vías principales. Entre las vías de acceso importantes están la carrera 3w, pavimentada en concreto con andenes y sardineles. Se destacan establecimientos comerciales como: tiendas Ara, D1, Olímpica, Ferretería Samir, Ferromateriales Garcés, iglesia, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: Escritura # 1782, Fecha escritura: 09/10/2013, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Montería, Total unidades: 272, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos ceramicos, 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	Torres de Caracoli	2	\$130,000,000	0.93	\$120,900,000	1	\$16,000,000		\$	\$1,748,333.33	3145537606
2	Torres de Caracoli	2	\$108,000,000	0.97	\$104,760,000	1	\$16,000,000		\$	\$1,479,333.33	311 405 1731
3	Torres de Caracoli		\$98,000,000	0.97	\$95,060,000	1	\$16,000,000		\$	\$1,520,384.62	3218496399
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,748,333.33
2	12	66	60	1.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	\$1,627,266.66
3	12	54	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,520,384.62
	11 años									
									PROMEDIO	\$1,631,994.87
									DESV. STANDAR	\$114,047.89
									COEF. VARIACION	6.99%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,746,042.76	TOTAL	\$99,210,149.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,517,946.98	TOTAL	\$86,249,747.56
VALOR TOTAL	\$92,729,955.90			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/tu-nuevo-hogar-en-torres-de-caracoli-monteria-apartamento-de-3-habitaciones-y-parqueadero-privado/> 2.-<http://www.solucionesinmobiliaria.com/index.php/arriendo/apartamento/apartamento-en-torres-de-caracoli> 3.-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-monteria/2886662>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 15 # 3 - 89 W EDIF TORRE DE CARACOLÍ P H BLQUE 14
APTO 102_ CELDA PARQUEO NUMERO 52. | Caracolí |
Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

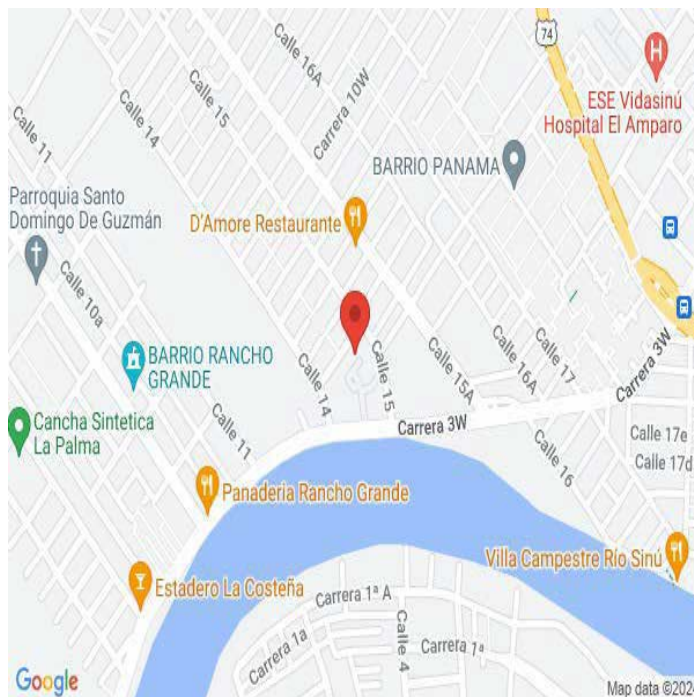
Latitud: 8.7511639

Longitud:-75.9003250000000101

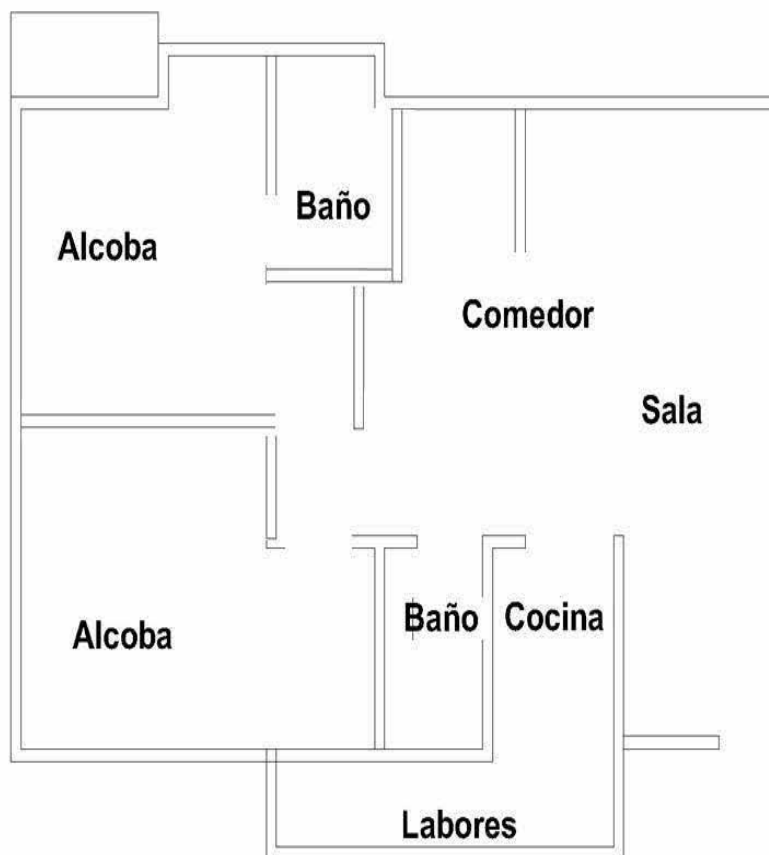
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 45' 4.1898''

Longitud:75° 54' 1.1694''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



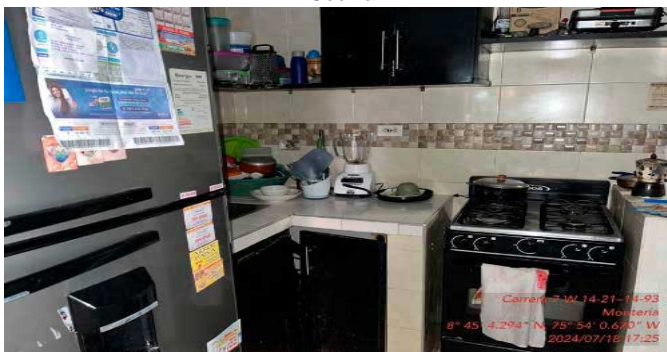
Sala



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Garaje



Garaje

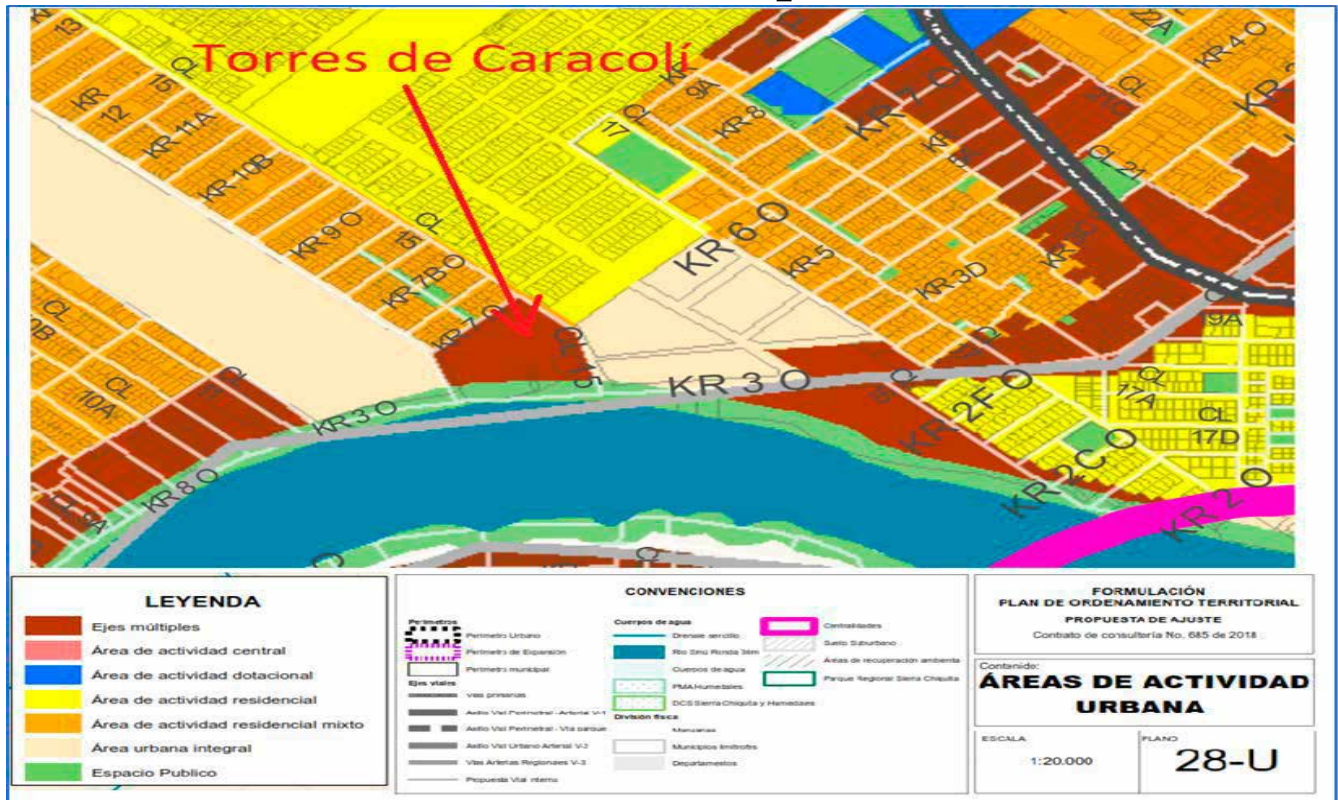


Zonas Verdes

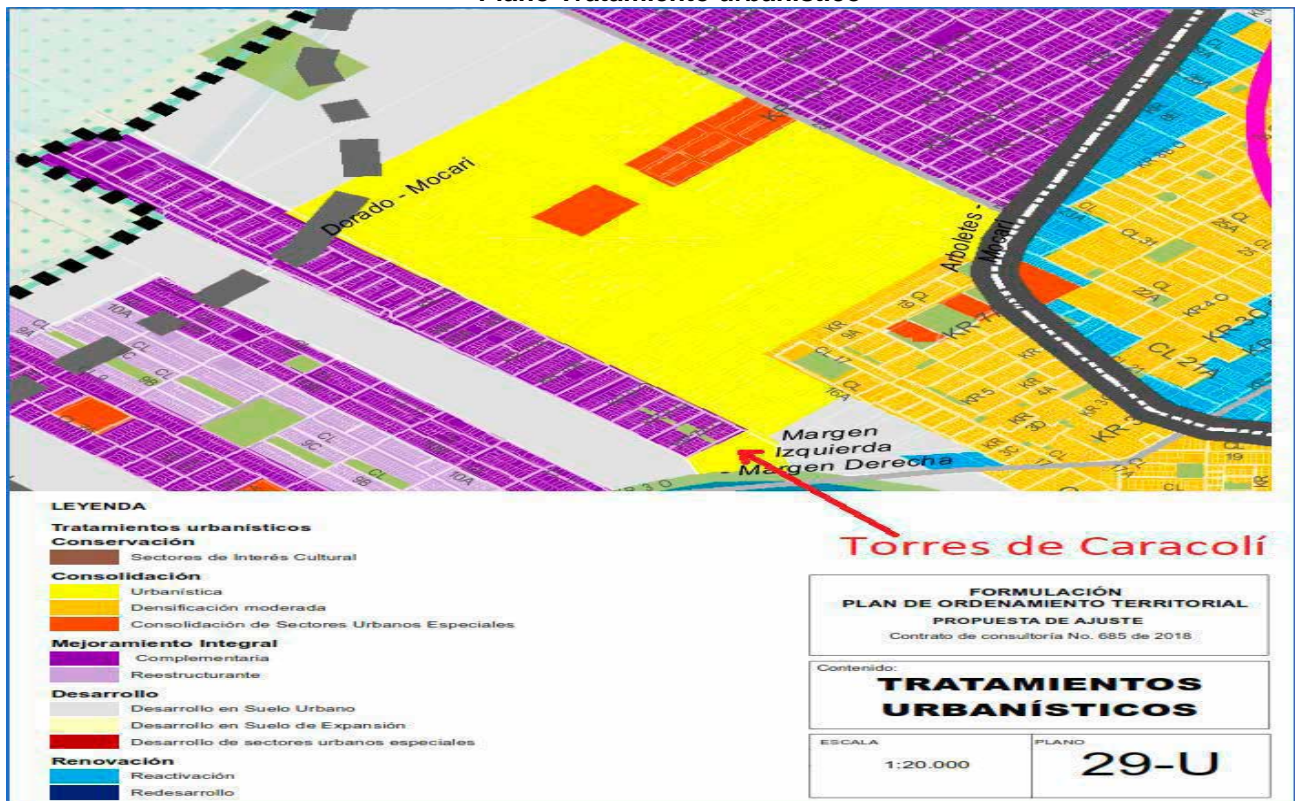


CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural

























Plano Tratamiento urbanístico



Plano Inundación



CONVENCIONES		LEYENDA		FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROPUESTA DE AJUSTE Contrato de consultoría No. 685 de 2018.			
Perímetros  Perímetro Urbano  Perímetro de Expansión  Perímetro municipal Ejes viales  Vías primarias  Anillo Vial Perimetral - Arterial V-1  Anillo Vial Perimetral - Vía parque  Anillo Vial Urbano - Arterial V-2  Vías Arteriales Regionales V-3  Propuesta Vial Interna		Cuerpos de agua  Drenaje sencillo  Río Sinú Ronda 30m  Cuerpos de agua  PMA Humedales  DCS Sierra Chiquita y Humedales División física  Manzanas  Municipios limítrofes  Departamentos  Suelo Suburbano  Infraestructura		 Amenaza baja  Amenaza media  Amenaza alta  Parque Regional Sierra Chiquita  Áreas de recuperación ambiental		Contenido: AMENAZA INUNDACIÓN URBANA	
ESCALA 1:20.000		PLANO 08-G					

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta:** 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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1063648499



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 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: b67f0ad4



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b67f0ad4



<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: 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



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1063648499 M.I.: 140-140373



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

Certificado generado con el Pin No: 240718313697537324

Nro Matrícula: 140-140368

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-48219

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 08:30:26 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: 06-12-2013 RADICACIÓN: 2013-140-6-12020 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CELDA PARQUEO N° 52 con area de 10.125 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1782, 2013/10/09, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10125 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA CONSTITUYEN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE ESC. N° 1772 DE FECHA 15/10/2009 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 16/10/2009 . MAT 140-55647.-2.-SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA, HACE ADICIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO, SEGUN ESC.# 1782 DE FECHA 09-10-2013, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 17-10-2013. MAT.140-76067.- 3.-ESCRITURA 1562 DEL 15/9/2009 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 16/9/2009 POR ACLARACION A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 4.-ESCRITURA 1308 DEL 6/7/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 27/7/2007 POR COMPRAVENTA DE: ABEL JOSE OLMOS ARDILA , A:SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 5.- ESCRITURA 190 DEL 14/2/2003 NOTARIA 3A. DE MONTERIA REGISTRADA EL 17/2/2003 POR DACION EN PAGO DE: URBANIZACION EL NISPERO LTDA., A: ABEL JOSE OLMOS ARDILA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 6.-ESCRITURA 1526 DEL 17/7/1998 NOTARIA 1A DE MONTERIA REGISTRADA EL 4/8/1998 POR OTROS A: URBANIZACION EL NISPERO LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 7.- INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE", ADQUIRIO POR CESION GRATUITA DE LA NACION, SEGUN ESCRITURA 3.628 DE FECHA 26-12-95, NOTARIA 52A. DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-95, MATRICULAS 140-0059713, 140-0007040 Y 140-0007041.- 8.- INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", ADQUIERE AUTORIZACION PARA PARCELAR DE LA NACION, MEDIANTE ESCRITURA NO. 3.945 DE FECHA 14-10-64 NOTARIA 1A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-11-64, MATRICULAS 140-0059713, 140-0007040 Y 140-0007041.- 9.- LA NACION, ADQUIERE POR COMPRA A PINEDA GONZALEZ MARCO A. ESCRITURA NO. 501 DE FECHA 27-10-49, NOTARIA 1A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 01-11-49, MATRICULAS 140-0007040 Y 140-0007041.- 10.- LA NACION, ADQUIRIO POR COMPRA A MUNICIPIO DE MONTERIA, ESCRITURA NO. 493 DE FECHA 12-11-38, NOTARIA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 22-11-38, MATRICULAS 140-0007040, 140-0007041 Y 140-0059713.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) EDIFICIO TORRES DE CARACOLI-P-H- CELDA PARQUEO NUMERO 52.- CALLE 15 N° 3-89W-

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 76067



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

Certificado generado con el Pin No: 240718313697537324

Nro Matrícula: 140-140368

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-48219

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 08:30:26 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-140-6-12020

Doc: ESCRITURA 1782 DEL 09-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$950,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE ESTE Y OTROS

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

A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-140-6-12020

Doc: ESCRITURA 1782 DEL 09-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6384

Doc: ESCRITURA 856 DEL 31-03-2015 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$59,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. DE ESTE PREDIO Y OTRO.

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

DE: SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

NIT# 8002373986

A: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6384

Doc: ESCRITURA 856 DEL 31-03-2015 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE ESTE PREDIO Y OTRO.

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6384

Doc: ESCRITURA 856 DEL 31-03-2015 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

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: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

A: SUS HIJOS MENORES Y/O ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-2019 Radicación: 2019-140-6-12143

Doc: ESCRITURA 2097 DEL 10-10-2019 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 240718313697537324

Nro Matrícula: 140-140368

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-48219

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 08:30:26 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: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA (ESCRITURA 856 DEL 31/3/2015

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE MONTERIA)

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248

A: SUS HIJOS MENORES Y/O ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-02-2020 Radicación: 2020-140-6-1276

Doc: ESCRITURA 2458 DEL 16-12-2019 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$41,500,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA- ESTE Y OTRO.-

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-07-2020 Radicación: 2020-140-6-4577

Doc: ESCRITURA 0494 DEL 10-03-2020 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-07-2020 Radicación: 2020-140-6-4577

Doc: ESCRITURA 0494 DEL 10-03-2020 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-140-6-4592

Doc: ESCRITURA 1011 DEL 17-07-2020 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 0494 DEL 10/3/2020 , NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR, PROTOCOLIZANDO EL PODER CON LOS REQUISITOS DE LEY.-

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240718313697537324

Nro Matrícula: 140-140368

Pagina 4 TURNO: 2024-140-1-48219

Impreso el 18 de Julio de 2024 a las 08:30:26 AM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-12-2021 Radicación: 2021-140-6-13774

Doc: ESCRITURA 6389 DEL 30-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA DE INDIAS VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA POR \$40.000.000 SEGÚN CARTA CUPO CREDITO

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

DE: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT. 860003020-1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 11

Nro corrección: 1

Radicación: 2021-140-3-1089

Fecha: 28-12-2021

LO CORREGIDO EN EL NOMBRE BILVAO, SE REMPLAZA POR BILBAO, VALE SEGUN TEXTO DE LA ESCRITURA 6389 DE FECHA 30/11/2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, VALE ART 59 LEY 1579/2021

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-140-3-1471

Fecha: 20-10-2014

SE AGREGA DIRECCION COMPLETA POR HABERSE OMITIDO EN SU OPORTUNIDAD.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: 2024-140-1-48219

FECHA: 18-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240717297997489043

Nro Matrícula: 140-140373

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-48040

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 11:41:25 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: 06-12-2013 RADICACIÓN: 2013-140-6-12020 CON: ESCRITURA DE: 09-10-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 14 APTO N° 102 con area de 56.82 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1782, 2013/10/09, NOTARIA PRIMERA MONTERIA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 56 CENTIMETROS CUADRADOS: 8200

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA CONSTITUYEN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MEDIANTE ESC. N° 1772 DE FECHA 15/10/2009 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 16/10/2009 . MAT 140-55647.-2.-SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA, HACE ADICIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO, SEGUN ESC.# 1782 DE FECHA 09-10-2013, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 17-10-2013. MAT.140-76067.- 3.-ESCRITURA 1562 DEL 15/9/2009 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 16/9/2009 POR ACLARACION A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 4.-ESCRITURA 1308 DEL 6/7/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 27/7/2007 POR COMPRAVENTA DE: ABEL JOSE OLMOS ARDILA , A:SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 5.- ESCRITURA 190 DEL 14/2/2003 NOTARIA 3A. DE MONTERIA REGISTRADA EL 17/2/2003 POR DACION EN PAGO DE: URBANIZACION EL NISPERO LTDA., A: ABEL JOSE OLMOS ARDILA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 6.-ESCRITURA 1526 DEL 17/7/1998 NOTARIA 1A DE MONTERIA REGISTRADA EL 4/8/1998 POR OTROS A: URBANIZACION EL NISPERO LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-76067 .- 7.- INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA "INURBE", ADQUIRIO POR CESION GRATUITA DE LA NACION, SEGUN ESCRITURA 3.628 DE FECHA 26-12-95, NOTARIA 52A. DE SANTAFE DE BOGOTA, REGISTRADA EL 28-12-95, MATRICULAS 140-0059713, 140-0007040 Y 140-0007041.- 8.- INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", ADQUIERE AUTORIZACION PARA PARCELAR DE LA NACION, MEDIANTE ESCRITURA NO. 3.945 DE FECHA 14-10-64 NOTARIA 1A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-11-64, MATRICULAS 140-0059713, 140-0007040 Y 140-0007041.- 9.- LA NACION, ADQUIERE POR COMPRA A PINEDA GONZALEZ MARCO A. ESCRITURA NO. 501 DE FECHA 27-10-49, NOTARIA 1A. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 01-11-49, MATRICULAS 140-0007040 Y 140-0007041.- 10.- LA NACION, ADQUIRIO POR COMPRA A MUNICIPIO DE MONTERIA, ESCRITURA NO. 493 DE FECHA 12-11-38, NOTARIA DE MONTERIA, REGISTRADA EL 22-11-38, MATRICULAS 140-0007040, 140-0007041 Y 140-0059713.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 # 3 - 89 W EDIF TORRE DE CARACOLI P H BLQUE 14 APTO 102

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 76067



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

Certificado generado con el Pin No: 240717297997489043

Nro Matrícula: 140-140373

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-48040

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 11:41:25 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-140-6-12020

Doc: ESCRITURA 1782 DEL 09-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$950,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO DE ESTE Y OTROS

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

A: PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-10-2013 Radicación: 2013-140-6-12020

Doc: ESCRITURA 1782 DEL 09-10-2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6384

Doc: ESCRITURA 856 DEL 31-03-2015 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$59,300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. DE ESTE PREDIO Y OTRO.

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

DE: SOCIEDAD PINEDA FRANCIS Y ASOCIADOS LIMITADA

NIT# 8002373986

A: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6384

Doc: ESCRITURA 856 DEL 31-03-2015 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DE ESTE PREDIO Y OTRO.

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-04-2015 Radicación: 2015-140-6-6384

Doc: ESCRITURA 856 DEL 31-03-2015 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

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: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

A: SUS HIJOS MENORES Y/O ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-2019 Radicación: 2019-140-6-12143

Doc: ESCRITURA 2097 DEL 10-10-2019 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 240717297997489043

Nro Matrícula: 140-140373

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-48040

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 11:41:25 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: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA (ESCRITURA 856 DEL 31/3/2015

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA TERCERA DE MONTERIA)

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248

A: SUS HIJOS MENORES Y/O ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-02-2020 Radicación: 2020-140-6-1276

Doc: ESCRITURA 2458 DEL 16-12-2019 NOTARIA DOCE DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$41,500,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA- ESTE Y OTRO.-

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-07-2020 Radicación: 2020-140-6-4577

Doc: ESCRITURA 0494 DEL 10-03-2020 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-07-2020 Radicación: 2020-140-6-4577

Doc: ESCRITURA 0494 DEL 10-03-2020 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, PROHIBICIÓN DE ENAJENAR POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-140-6-4592

Doc: ESCRITURA 1011 DEL 17-07-2020 NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA 0494 DEL 10/3/2020 , NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR, PROTOCOLIZANDO EL PODER CON LOS REQUISITOS DE LEY.-

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

DE: AGAMEZ SOLANO ANGELICA PATRICIA

CC# 50934248

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240717297997489043

Nro Matrícula: 140-140373

Pagina 4 TURNO: 2024-140-1-48040

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 11:41:25 AM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-12-2021 Radicación: 2021-140-6-13774

Doc: ESCRITURA 6389 DEL 30-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -POR VALOR DE \$40.000.000, SEGUN CARTA DE CUPO CREDITO

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

DE: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT. 860003020-1

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-05-2024 Radicación: 2024-140-6-4335

Doc: OFICIO 024 DEL 02-05-2024 JUZGADO SEXTO DE PEQUENAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0400 MEDIDA CAUTELAR EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR

RAD/23001418900320240008500.-

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

DE: AGRUPACION DE VIVIENDA TORRES DE CARACOLI- PH-

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-06-2024 Radicación: 2024-140-6-6466

Doc: OFICIO 366 DEL 27-06-2024 JUZGADO SEXTO DE PEQUENAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO- RAD 23001418900320240008500

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

DE: AGRUPACION DE VIVIENDA TORRES DE CARACOLI

A: OROZCO UBARNES JELSON ENRIQUE

CC# 73188758 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 11

Nro corrección: 1

Radicación: 2021-140-3-1089

Fecha: 28-12-2021

ANOTACION INCLUIDA VALE, SEGUN TEXTO DE LA ESCRITURA 6389 DE FECHA 30/11/2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA, ART 59 LEY 1579/2012

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240717297997489043

Nro Matrícula: 140-140373

Pagina 5 TURNO: 2024-140-1-48040

Impreso el 17 de Julio de 2024 a las 11:41:25 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-48040

FECHA: 17-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFE ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública