



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1003504186

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHONIS JAVIER GONZALEZ BENITEZ
NIT / C.C CLIENTE	1003504186
DIRECCIÓN	KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Urbanización Rosendo Garcés
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON
IDENTIFICACIÓN	11002907

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/11/2024
FECHA INFORME	20/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA				
NUM.	89 EscrituraPH	#NOTARIA	4	FECHA	26/01/2024
ESCRITURA					
CIUDAD	Montería		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	S/I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	VIVIENDAS MARIANA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	50%				

M. INMOB.	N°
140-190539	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: área urbana, tiene disposición medianera, su localización se logra por medio de placa física de nomenclatura, la cual corresponde con la registrada en los documentos. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Nota 1) La vivienda tiene placa física en lámina acrílica con la nomenclatura "CRA 18 # 49B-16 ROSENDO GARCES", no tiene la numeración "CASA 1" 2) Los contadores son independientes para cada unidad, ubicados el de agua y gas en el frente de cada una de ellas, el de la energía se ubica en el poste ubicado la calle.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	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	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 305,418,936

VALOR ASEGURABLE \$ COP 305,418,936

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. En la nomenclatura física, falta instalar la: CASA #1. No quitar la que está, falta es agregar el número de la casa. Cuando tenga listo el proceso llamas a Los Rosales 3002283135. En espera.

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

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

Los Rosales

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	2	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	251	AVALUO	PESOS	Sin información
AREA PRIVADA	M2	123.45	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	29			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	123	AREA PRIVADA VALORADA	M2	123.45
AREA LIBRE MEDIDA	M2	29	AREA LIBRE PRIVADA	M2	29

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1 | Urbanización Rosendo Garcés | Montería | Córdoba está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 89, fecha: 26/01/2024, Notaría: 4 y ciudad: Montería.

SECTOR

Uso predominante	Otro	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	SI	Bueno
		SI	Bueno
		SI	Bueno
		Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	No hay	mas de 500	
Áreas verdes	Regular	mas de 500	
Zonas recreativas	Bueno	300-400	
	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	Nueva	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Nº de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Exterior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 1	123.45	M2	\$2,356,573.00	95.25%	\$290,918,936.85
Area Privada Libre		29	M2	\$500,000.00	4.75%	\$14,500,000.00
TOTALES					100%	\$305,418,936
Valor en letras			Trescientos cinco millones cuatrocientos dieciocho mil novecientos treinta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$305,418,936

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:	Edificios en altura de hasta 8 pisos, viviendas unifamiliares de uno y dos pisos.

SALVEDADES

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: Es un sector donde predomina el uso residencial, se desarrollan edificaciones multifamiliares en altura y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos. En el sector se encuentra establecimientos como: terminal de transportes, mercado público de Oriente, tiendas Ara, D1, Olimpica, entre otros.

Propiedad horizontal: Escritura: 89, Fecha escritura: 26/01/2024, Notaría escritura: 4, Ciudad escritura: Montería, Administración: 0, Total unidades: 2, Ubicación: Exterior, Nro. Pisos: 2, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Acabados: Pisos en porcelanato, mesones de cocina en mármol, paredes estucadas y pintadas, cielo raso en drywall.

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

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Rosendo Garces	2	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,444,029.85	3023698742
2	Parques de Filadelfia	2	\$370,000,000	0.95	\$351,500,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,324,137.93	3104158368
3	Rosendo Garces		\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,403,125.00	3205548556
4	Rosendo Garces		\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	1	\$	1	\$14,500,000	\$2,255,000.00	3104158368
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	134	134	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,444,029.85
2	0	145	145	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,324,137.93
3	0	160	160	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,403,125.00
4		200	200	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,255,000.00
	0 años									
									PROMEDIO	\$2,356,573.20
									DESV. STANDAR	\$84,033.52
									COEF. VARIACION	3.57%

VALOR MÁXIMO	POR M ²	\$2,440,606.71	TOTAL	\$301,292,898.96
VALOR MÍNIMO	POR M ²	\$2,272,539.68	TOTAL	\$280,545,022.89
VALOR TOTAL	\$290,918,936.85			

Observaciones:
Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.

Enlaces:

1-<https://garcesbienestraices.com/casa-venta-rosendo-garces-monteria/7118082>

2-<https://inmobiliaria.kayros.in/inmueble/proyecto-parques-de-filadelfia-casas-de-dos-piso-vecino-de-santa-elenita-en-monteria/>

3-<https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-el-b-rosendo-garces%C2%A0de-monteria%C2%A0018fd185-92a8-7cb-8619-8784877645a2>

4-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-amplia-nueva-en-rosendo-garces-cerca-a-monteverde-monteria-com%C2%A005%C2%A00habitaciones.0192187d-d619-71f9-84d3-24a239b85d96>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 18 # 49 B - 16 -URBANIZACION ROSENDO GARCES-
VIVIENDAS MARIANA-PH- CASA 1 | Urbanización Rosendo
Garces | Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.7546944

Longitud:-75.86139722222222

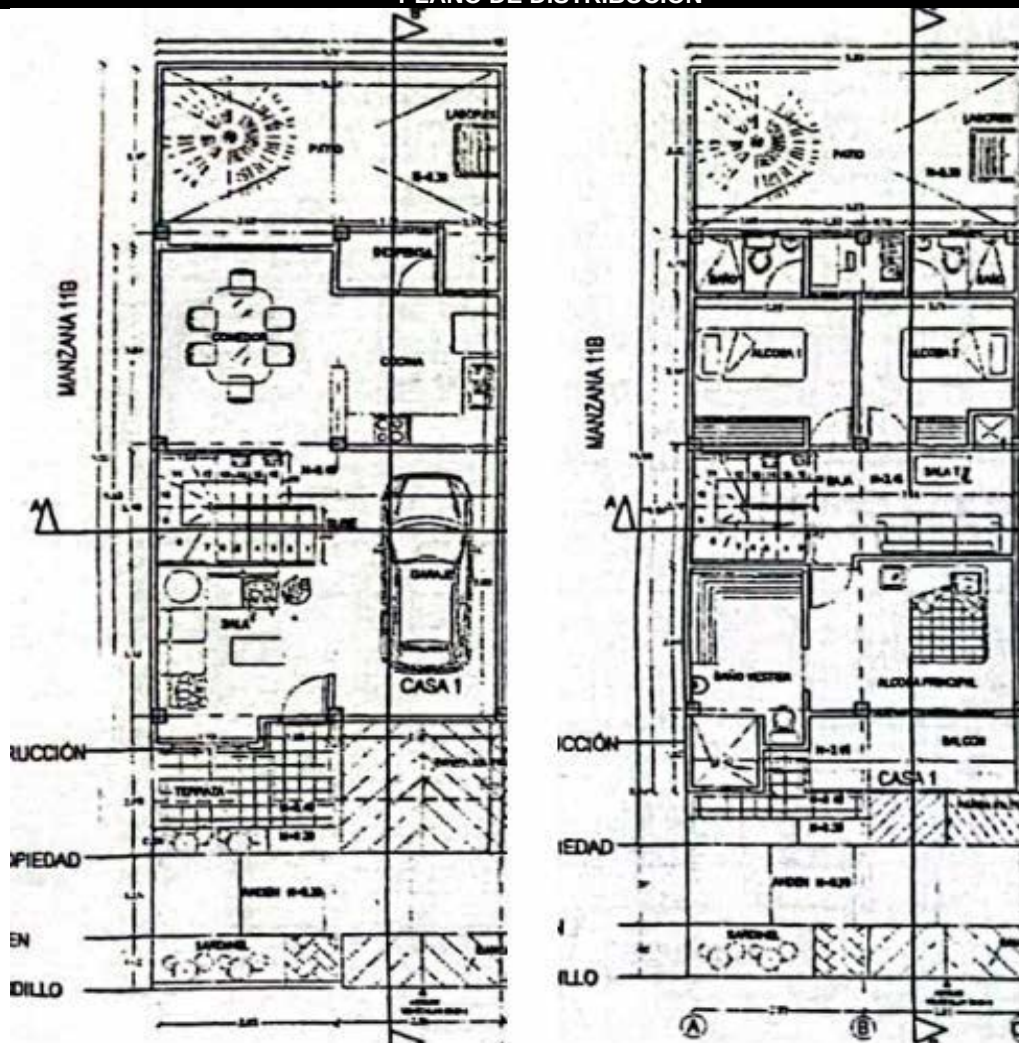
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 45' 16.8984"

Longitud:75° 51' 41.0286"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Privado Hab 2



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Terraza Inmueble



Garaje



10 / 12

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**

PA: --- **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-1003504186



PIN de Validación: a0620998



<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: a0620998



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: a0620998



<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: a0620998



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

a0620998

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 veintiocho (28) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: a0620998



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1003504186 M.I.: 140-190539



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

Certificado generado con el Pin No: 2410255375102949303

Nro Matrícula: 140-190539

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-71714

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 06:25:49 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-02-2024 RADICACIÓN: 2024-140-6-1372 CON: ESCRITURA DE: 26-01-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA 1 CON coeficiente de propiedad 50% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 89, 2024/01/26, NOTARIA 4 MONTERIA. Articulo 8
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 123 CENTIMETROS CUADRADOS: 45 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 251 CENTIMETROS:
CUADRADOS57

COEFICIENTE : 50%%

COMPLEMENTACION:

1-CARLOS MAURICIO JIMENEZ PARRA, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: JOSE LUIS GARCES VERGARA, MEDIANTE ESCRITURA 582 DE FECHA 30/03/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, MATRICULA 140-184698 -2- JOSE LUIS GARCES VERGARA, REALIZA ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA MEDIANTE ESCRITURA 582 DE FECHA 30/03/2023 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, FOLIO 140-184698- 3- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 256 DE FECHA 05-02-2016, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 09-02-2016,MAT-140-155636.-4-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACION DE PARTE RESTANTE, SEGUN ESC. # 1260 DE FECHA 07-09-2015, NOTARIA UNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 18-09-2015,MAT-140-153239.- 5.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 2495 DE FECHA 05-08-2015, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 06-08-2015,MAT-140-153239.- 6.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 181 DE FECHA 05-02-2013, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1897, DE FECHA 25/10/2013 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, REGISTRADAS EL 30-10-2013-MAT-140-139873.- 7.- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE SEGUN ESC.# 944 DE FECHA 12-07-2013, NOTARIA ÚNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 05-09-2013. MAT-140-104272.- 6.- JOSE LUIS GARCES VERGARA HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 2577 DE FECHA 28-12-2004, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-12-2004, MAT-140-104272.- 8.- JOSE LUIS GARCES VERGARA ADQUIRIO POR COMPRA A OTILIA ELENA GARCES VERGARA, SEGUN ESC.# 1585 DE FECHA 21-08-2003, NOTARIA 2A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 15-10-2003. MAT-140-31609.- 9.- OTILIA ELENA GARCES VERGARA, ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL ROSENDO GARCES CABRALES, SEGUN ESC.# 2205 DE FECHA 02-12-1986, NOTARIA 1A.DE MONTERIA,REGISTRADA EL 16-12-1986.-MAT-140-31609.- 10.-ORFA DEL CARMEN MEJIA DE CANTOR, HACE ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA, SEGUN ESC. N°. 149 DE FECHA 08-02-2017, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 03-03-2017- MAT-140-155654.- 11.-ORFA DEL CARMEN MEJIA DE CANTOR, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE LUIS GARCES VERGARA, SEGUN ESC. N°. 1920 DE FECHA 15-06-2016, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 07-07-2016.MAT-140-155654.- 12-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE LOTE0, DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 256 DE FECHA 05-02-2016, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 09-02-2016,MAT-140-155654 Y 140-155636.- 13.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACION DE PARTE RESTANTE, SEGUN ESC. # 1260 DE FECHA 07-09-2015, NOTARIA UNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 18-09-2015,MAT-140-153239.- 14.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC. # 2495 DE FECHA 05-08-2015, NOTARIA 3A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 06-08-2015,MAT-140-153239.- 15.-JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 181 DE FECHA 05-02-2013, NOTARIA 3A. DE MONTERIA, Y ACLARADA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1897, DE FECHA 25/10/2013, NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA, REGISTRADAS EL 30-10-2013-MAT-140-139873.- 16.- JOSE LUIS GARCES VERGARA, HACE DECLARACIÓN DE PARTE RESTANTE SEGUN ESC.# 944 DE FECHA 12-07-2013, NOTARIA ÚNICA DE CERETE, REGISTRADA EL 05-09-2013. MAT-140-104272.- 17.- JOSE LUIS GARCES VERGARA HACE DIVISION MATERIAL, SEGUN ESC.# 2577 DE FECHA 28-12-2004, NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 29-12-2004, MAT-140-104272.- 18.- JOSE LUIS GARCES VERGARA ADQUIRIO POR COMPRA A OTILIA ELENA GARCES VERGARA, SEGUN ESC.# 1585 DE FECHA 21-08-2003, NOTARIA 2A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 15-10-2003, MAT- 140-31609.- 19.- OTILIA ELENA GARCES VERGARA, ADQUIRIO POR COMPRA A MIGUEL ROSENDO GARCES CABRALES, SEGUN ESC.# 2205 DE FECHA 02-12-1986, NOTARIA 1A.DE MONTERIA,REGISTRADA EL 16-12-1986.-MAT-140-31609.-

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2410255375102949303

Nro Matrícula: 140-190539

Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-71714

Impreso el 25 de Octubre de 2024 a las 06:25:49 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-71714

FECHA: 25-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública