



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	CL 5 SUR # 11 B - 69 URB LAS PALMAS 2
Barrio	LAS PALMAS
Ciudad	Cerete
Departamento	Córdoba
Propietario	WILSON JOSÉ JIMENEZ LOZANO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JAVIER MAURICIO HERNANDEZ BUITRAGO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **WILSON JOSÉ JIMENEZ LOZANO** ubicado en la CL 5 SUR # 11 B - 69 URB LAS PALMAS 2 LAS PALMAS, de la ciudad de Cereté.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$125,280,000 pesos m/cte (Ciento veinticinco millones doscientos ochenta mil).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	CONSTRUCCIÓN	86	M2	\$1,080,000.00	74.14%	\$92,880,000.00
Area de Terreno	LOTE	135	M2	\$240,000.00	25.86%	\$32,400,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,280,000</b>

Valor en letras

Ciento veinticinco millones doscientos ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS  
 RAANro: AVAL-1067838963 C.C: 1067838963  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-02-25 12:48:00

**VALORES/TIPO DE AREA.****INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,029,926	1,616,744	Valor del avalúo en UVR	125,280,000.00
Proporcional	96,626,274	125,280,000	Valor asegurable	125,280,000
% valor proporcional	74.89	25.11	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación garantía****Favorable****Observación calificación**

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación N 013 afectación de vivienda familiar del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

**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 N 013 afectación de vivienda familiar del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El predio no tiene Régimen de Propiedad Horizontal. Es un predio NO Propiedad Horizontal. NPH.

**Entorno:** Predio ubicado en Barrio Las Palmas del Municipio de Cereté (Córdoba), mantiene una infraestructura urbana completa, servicios públicos, vías pavimentadas y carreteables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por Carrera 15A, Carrera 11B, Calle 1 Sur que permiten la movilización a los barrios cercanos. El inmueble se ubica cercano a sitios de interés como Parque Barrio Las Palmas, Institución Educativa Cañito de los Sábalos, Predio se encuentra cerca de Barrios como Villa Hermosa, El Descanso, Oro Blanco, Las Brisas y El Cañito.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1

**Acabados:** Vivienda con acabados acorde a su vetustez

<b>Código</b>	LRCAJA-11136 24562	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JAVIER MAURICIO HERNANDEZ BUITRAGO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1113624562	<b>Teléfono</b>	3105339768
<b>Email</b>	javiermauriciohernandez.87@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	WILSON JOSÉ JIMENEZ LOZANO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7384985	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 5 SUR # 11 B - 69 URB LAS PALMAS 2				
<b>Conjunto</b>					
<b>Ciudad</b>	Cerete	<b>Departamento</b>	Córdoba	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LAS PALMAS	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> el Barrio Las Palmas del Municipio de Cereté (Córdoba).</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Accediendo por la Carrera 15A, Carrera 11B, Calle 1 Sur.</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> Vivienda de un (1) Piso. Consta de tres (3) habitaciones, sala, comedor, cocina, baño social, labores y patio.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas). Los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135	AREA DE TERRENO	M2	135
AREA CONSTRUIDA	M2	86	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1.656.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	135	AREA DE TERRENO	M2	135
AREA CONSTRUIDA	M2	86	AREA CONSTRUIDA	M2	86

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación		0		
Indice construcción		0		

<b>Forma Geometrica</b>	Rectangular	<b>Frente</b>	9	
<b>Fondo</b>	15	<b>Relación frente fondo</b>	0.6	

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Actividad Edificadora en el sector. Aprovechamiento de lotes existentes para desarrollo urbanístico.

**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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 008 de 10 de junio del 2014
<b>Area Del Lote</b>	135
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano
<b>Uso Principal Norma</b>	Residencial
<b>Tratamiento</b>	Consolidación - Residencial
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	El Predio no se encuentra en este riesgo
<b>Suelos De Proteccion</b>	El predio no se encuentra en suelo protección
<b>Patrimonio</b>	Predio se encuentra en patrimonio
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Acorde a la búsqueda realizada en la alcaldía del municipio y la información encontrada en el Plan Básico de Ordenamiento de Territorial. No se encuentran índices, ni parámetros aplicables al inmueble objeto de estudio de los nombrados anteriormente.

### Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CERETE CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502177536108755240

Nro Matrícula: 143-25898

Página 1 TURNO: 2025-143-1-2349

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 03:40:12 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 143 - CERETE DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: CERETE VEREDA: CERETE

FECHA APERTURA: 19-11-1998 RADICACIÓN: 98-2266 CON: ESCRITURA DE: 17-11-1998

CODIGO CATASTRAL: 01010381001500000001COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO SEGREGADO DE MAYOR EXTENSION CON AREA DE 135 M2. SUS LINDEROS Y MEDIDAS ESTAN CONTENIDOS EN LA E.P. # 881 DE FECHA 17-11-98.-NOTARIA DE CERETE.-DECRETO 1711 DE FECHA 06-07-84.

**SUPERINTENDENCIA**

### Areas o Documentos

pura y simple a favor de: WILSON JOSE JIMENEZ LOZANO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 7384985, vecino de esta ciudad, casado, con sociedad conyugal vigente, el derecho de domino y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno y la casa de habitación en él construida ubicado en la Calle 5 No. 11B 69 Urbanización Las Palmas 2, del municipio de Cereté Córdoba, con superficie de ciento treinta y cinco metros cuadrados (135 Mts2), con todas sus mejoras y anexidades, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con predios de Yamile Herrera, en extensión de 9 metros; SUR: Con predios de Rosalia Rubio, en extensión de 9 metros; ESTE: Con predios de Rosalia Montes en extensión de 15 metros y OESTE: Con predios de César Hernández, en extensión de 15 metros. Tiene este inmueble referencia catastral # 00010000000703440000000000- SEGUNDO: que el exponente vendedor adquirió el inmueble objeto de esta venta mediante escritura pública número 1606 de fecha 07 de junio de 2018 de la Notaría Tercera de Montería, debidamente registrada en el folio de MATRICULA INMOBILIARIA Nro. 143-25898. TERCERO: declara el exponente vendedor que el inmueble que enajena mediante este instrumento público

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
769	EscrituraDePropiedad	31/08/2020	Única	Cerete

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
143-25898	17/02/2025	01010381001500000000 1	Casa

**Observación**

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 N°013 afectación de vivienda familiar del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Observación**

El predio no tiene garaje.

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

**CARACTERISTICAS**

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Concreto Rígido.	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	- Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	6-9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2013	<b>Edad Inmueble</b>	12 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>			
<b>Licencia construcción</b>	no				
<b>Observación</b>	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

#### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

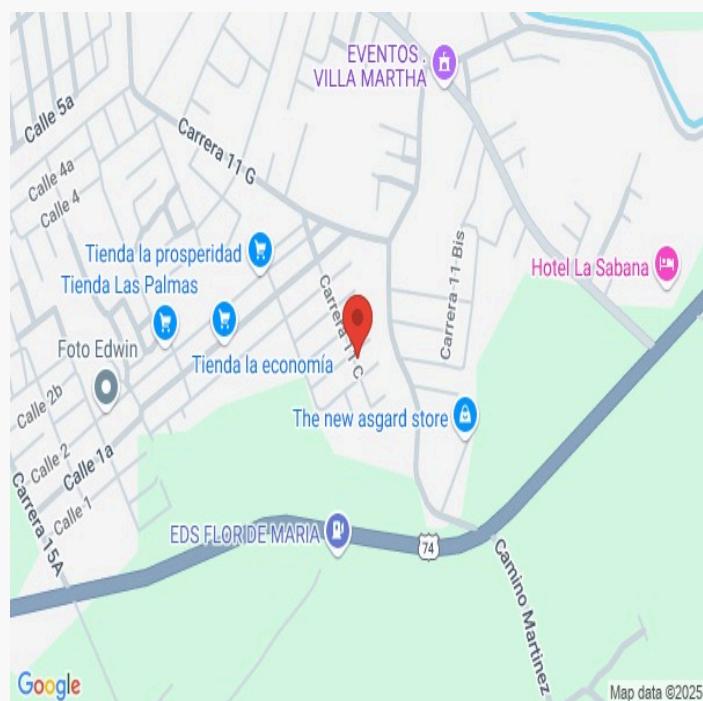
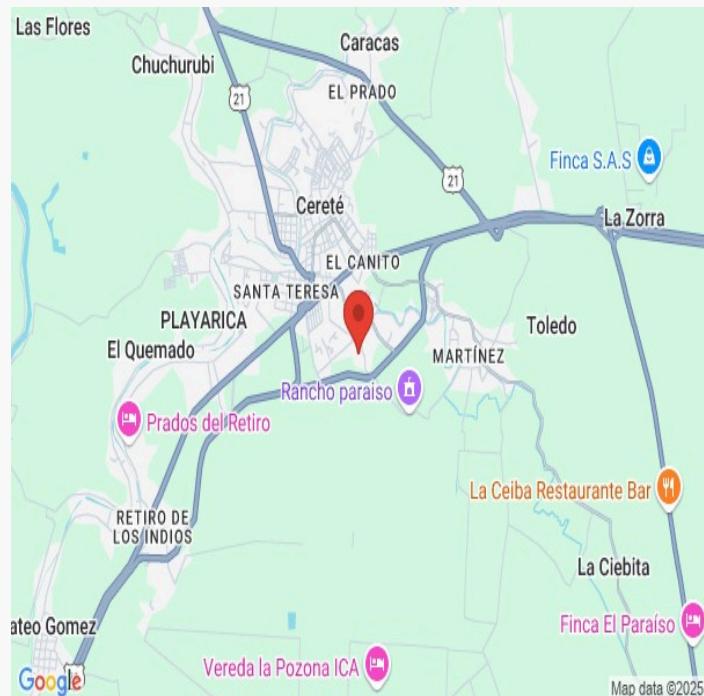
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.
-------------	--

**Dirección:**

CL 5 SUR # 11 B - 69 URB LAS PALMAS 2 | LAS PALMAS | Cerete | Córdoba



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 8.874437  
GEOGRAFICAS : 8° 52' 27.9732''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.783945  
GEOGRAFICAS : 75° 47' 2.202''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Municipio de Cereté	\$23,000,000	0.95	\$21,850,000	3017294539	99	0	\$0	\$0
2	Lote Municipio de Cereté	\$25,000,000	0.97	\$24,250,000	3216514513	98	0	\$0	\$0
3	La Bendición de Dios	\$135,000,000	0.93	\$125,550,000	6017868754	81	70	\$1,500,000	\$105,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>135</b>	<b>86</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$21,850,000	\$220,707	1.0	1.0	1.00	\$220,707
2	\$24,250,000	\$247,449	1.0	1.0	1.00	\$247,449
3	\$20,550,000	\$253,704	1.0	1.0	1.00	\$253,704
				<b>PROMEDIO</b>	\$240,619.92	
				<b>DESV. STANDAR</b>	\$17,526.31	
				<b>COEF. VARIACION</b>	7.28%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$240,000.00	AREA	135	TOTAL	\$32,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,080,000.00	AREA	86	TOTAL	\$92,880,000.00
VALOR TOTAL		\$125,280,000.00				

**Observaciones:**

Investigación de mercado y ofertas similares y cercanas al predio objeto de estudio del Municipio de Cereté (Córdoba). Método donde se estudian, analizan e interpretan las transacciones y/o ofertas de propiedades comparables y semejantes.

**Enlaces:**1.-<https://myminmobiliariamonteria.com/lote-venta-cerete/6780503>2.-<https://imovel7.inmo.co/lote-venta-canito-cerete/5686011>3.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40ab-7dc25d40f483-b1e7-aec170ab-6705?page=1&pos=8&t\\_sec=1&t\\_pvrid=6b93cbdb-f219-47e8-9e08-2a719028dca&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-40ab-7dc25d40f483-b1e7-aec170ab-6705?page=1&pos=8&t_sec=1&t_pvrid=6b93cbdb-f219-47e8-9e08-2a719028dca&hd=false)

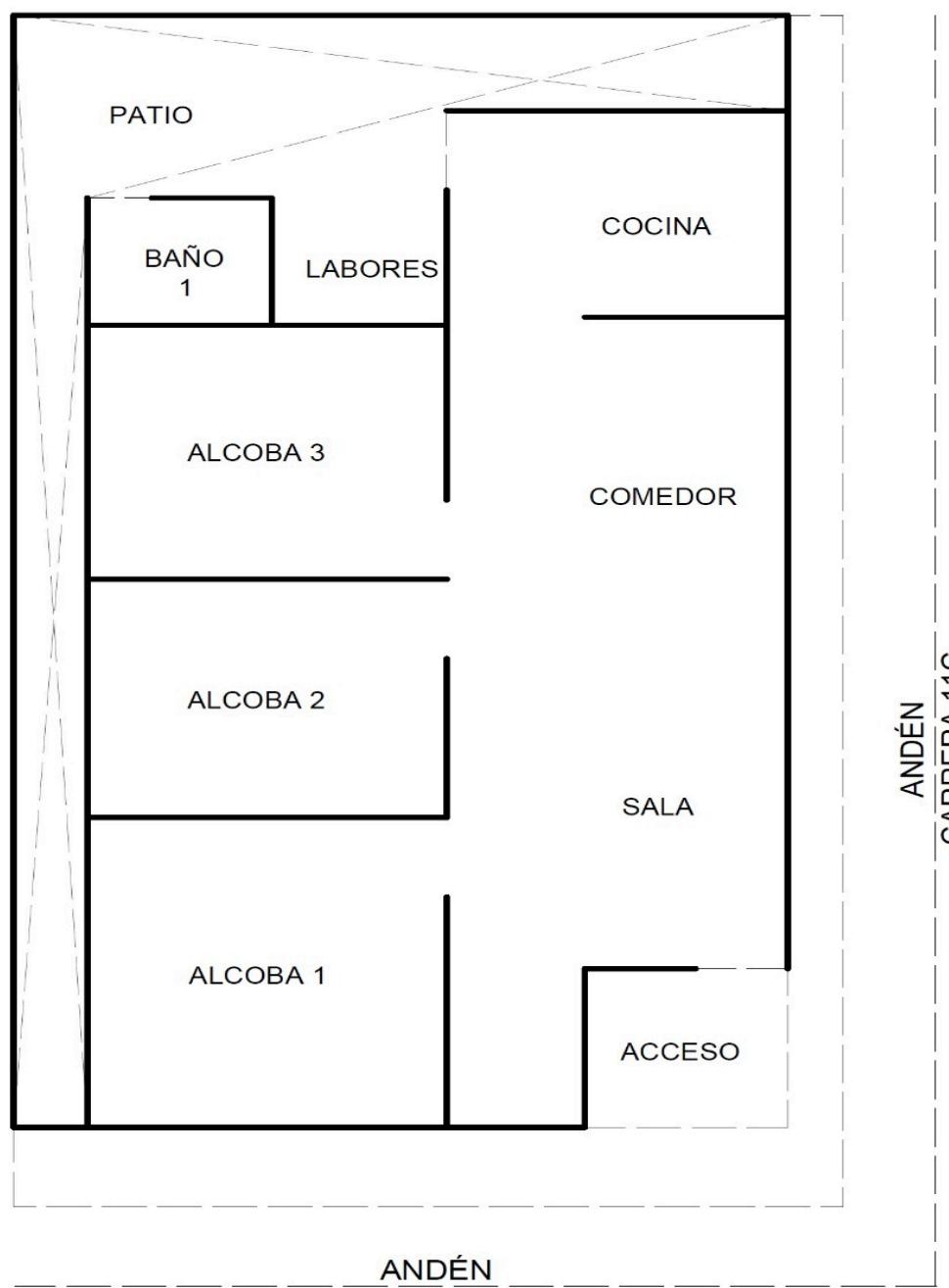
## CONSTRUCCION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	86
Area construida vendible	86
Valor M2 construido	\$1,634,214
Valor reposición M2	\$140,542,404
Valor reposición presupuesto M2	\$1,634,214
Fuente	Construdata 213
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,470,793
Calificación estado conservación	3
Vida útil	70
Vetus Tez	12
Edad en % de vida útil	17.14 %
Fitto y corvin %	26.25 %
Valor reposición depreciado	\$1,084,710
Valor adoptado depreciado	\$1,080,000
<b>Valor total</b>	<b>\$92,880,000</b>

Observaciones: Método de Depreciación Fitto y Corvini la cual busca establecer 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 avalúo y restarle la depreciación acumulada.

Plano



1 PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



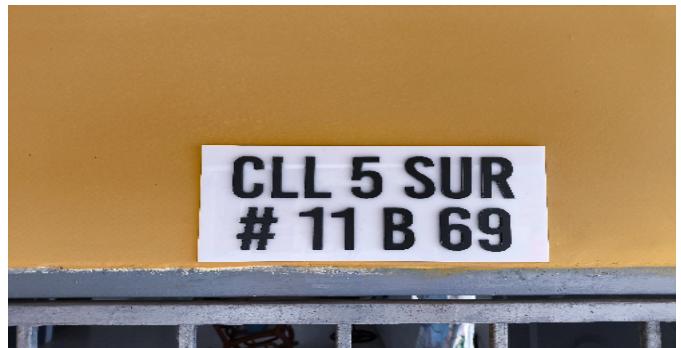
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



**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.

**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.

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 evaluador 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-1113624562**



PIN de Validación: bba8db43



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



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1067838963, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avalador AVAL-1067838963.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS 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 2020

Regímen  
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 2020

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bba8cb43



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



### 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  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
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 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bba8db43



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



#### 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, motonetas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bba8db43



#### 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  
27 Nov 2020

Régimen  
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  
27 Nov 2020

Régimen  
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  
27 Nov 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CARRERA 17 # 22D - 55

Teléfono: 3014623640

Correo Electrónico: andrepachennis@hotmail.com

#### Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Ingeniero Industrial - Universidad de Córdoba

Especialista en Gerencia de Proyectos - Universidad Pontificia Bolivariana



PIN de Validación: bb8c0b43



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1067838963  
El(la) señor(a) ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA-1113624562 M.I.: 143-25898



PIN DE VALIDACIÓN

bb8c0b43

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 tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502177536108755240

Nro Matrícula: 143-25898

Página 1 TURNO: 2025-143-1-2349

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 03:40:12 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 143 - CERETE DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: CERETE VEREDA: CERETE

FECHA APERTURA: 19-11-1998 RADICACIÓN: 98-2266 CON: ESCRITURA DE: 17-11-1998

CÓDIGO CATASTRAL: 01010381001500000001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO SEGREGADO DE MAYOR EXTENSIÓN CON ÁREA DE 135 M<sup>2</sup>. SUS LINDEROS Y MEDIDAS ESTÁN CONTENIDOS EN LA E.P. # 881 DE FECHA 17-11-98.-NOTARIA DE CERETE.-DECRETO 1711 DE FECHA 06-07-84.

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 135 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA TRADICIÓN 01)REGISTRO DE FECHA 20-10-94-ESCRITURA #1256 DE FECHA 19-10-94. NOTARIA DE CERETE MODO DE ADQUIRIR\_COMPRAVENTA.\_VALOR DEL ACTO \$22.400.000,00 DE: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL SINU MEDIO CORPOSINU.\_A: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO LAS PALMAS 2 ETAPA MUNICIPIO DE CERETE 02)REGISTRO DE FECHA 26-01-90-ESCRITURA 32 DE FECHA 23-01-90-NOTARIA DE CERETE ENGLLOBE.\_A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL SINU MEDIO CORPOSINU 03)REGISTRO DE FECHA 26-01-90-ESCRITURA #32 DE FECHA 23-01-90-NOTARIA DE CERETE ACLARATORIA DE LA E.P. NO 269 DE FECHA 23-01-90-NOTARIA DE CGA DE ORO.- A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL SINU MEDIO CORPOSINU. 04)REGISTRO DE FECHA 24-11-89-ESCRITURA #269 DE FECHA 02-11-89-NOTARIA DE CGA DE ORO ENGLLOBE A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL SINU MEDIO CORPOSINU. 05)REGISTRO DE FECHA 24-11-89-ESCRITURA #269 DE FECHA 02-11-89-NOTARIA DE CGA DE ORO MODO DE ADQUIRIR\_COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$12.000.000,00 DE: INVERSIONES LAS PALMAS Y COMPAÑIA LTDA. A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL SINU MEDIO CORPOSINU 3 HEC. 06)REGISTRO DE FECHA 24-11-89-ESCRITURA #269 DE FECHA 02-11-89-NOTARIA DE CGA DE ORO MODO DE ADQUIRIR\_COMPRAVENTA DE 5 HEC. VALOR DEL ACTO \$12.000.000,00 ESTE Y OTRO LOTE.- DE: GARCIA VDA DE PINEDA TERESA.\_A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO DEL SINU MEDIO CORPOSINU. 7)REGISTRO DE FECHA 09-08-82-ESCRITURA #401 DE FECHA 24-03-82-NOTARIA 2 DE CARTAGENA URBANIZACION.\_A: INVERSIONES LAS PALMAS Y CIA LTDA 08)REGISTRO DE FECHA 19-10-81-ESCRITURA #431 DE FECHA 26-09-81 NOTARIA DE CERETE MODO DE ADQUIRIR\_COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$250.000,00 DE: GARCIA DE PINEDA TERESA. A: INVERSIONES LAS PALMAS Y COMPAÑIA LTDA. 09)REGISTRO DE FECHA 10-04-81-ESCRITURA #660 DE FECHA 31-12-81-NOTARIA UNICA DE CERETE MODO DE ADQUIRIR DIVISION MATERIAL EXTRAJUDICIAL.DE: UN PREDIO DE: GARCIA HOYOS EMILIA DE: GARCIA DE BURGOS VICTORIA E DE: GARCIA VDA DE PINEDA TERESA. DE: GARCIA DE GARCIA OBDULIA DE: GARCIA HOYOS JOSE ANTONIO DE: GARCIA DE VELLOJIN ROSA FAUSTA DE: GARCIA DE ECHEVERRY ROSARIO A: GARCIA VDA DE PINEDA TERESA. 10)REGISTRO DE FECHA 02-10-78-JUZGADO CIVIL DEL CTO DE CERETE MODO DE ADQUIRIR ADJ SUCESION DE: GARCIA SANCHEZ MIGUEL A: GARCIA SANCHEZ ROSARIO VALOR \$161.876 08. UNIDADES 41 CENT.\_A: GARCIA SANCHEZ REMBERTO HIJOS LEGITIMOS VALOR \$972.680,00 20 UNIDADES 49 CENT A: HIJOS LEGITIMOS DE GARCIA SANCHEZ FRANCISCO VALOR \$972.680,67 20 UNIDAD 49 CENT \_A: HERMANOS GARCIA ANGULO VALOR \$416.320,68 8 UNIDADES CON 77 CENT VALOR \$416.320 62 A: GARCIA DE ECHEVERRY ROSARIO VALOR \$139.090,01 2 UNIDADES CON 93 CENT A: GARCIA DE VELLOJIN ROSA F. VALOR \$139.090,01 2 UNID CON 93 CENT. 11)REGISTRO DE FECHA 15-02-57-ESCRITURA 442 DE FECHA 11-12-56-NOTARIA DE CERETE REGISTRADA EN EL L. DE RNO1. TOMO 92 FOLIOS 218 AL 220 BAJO NO91. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$8.000,00 DE: POLO A. LAZARO. DE: POLO GARCIA GABRIEL SANTANA DE: G.VDA DE POLO RUVIANA DE: POLO VDA DE ARRAZOLA MANUEL.A: GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 12)REGISTRO DE FECHA 13-02-47-ESCRITURA #12 DE FECHA 17-01-47-NOTARIA DE ESTE CTO. REGISTRADA EN EL L. DE RNO 1 TOMO 50 FOLIOS 195 AL 196 BAJO #87-MODO DE ADQUIRIR \_COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$2.000 00 DE: PUCHE CASTELLANO SAMUEL \_DE: PUCHE CASTELLANO PEDRO M.\_A: GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 13)REGISTRO DE FECHA 13-02-47-ESCRITURA #235 DE FECHA 18-11-44-NOTARIA DE ESTE CIRCUITO REGISTRADA EN EL L. DE RNO1. TOMO 39 FOLIOS 84 AL 85 BAJO N11. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$200,00 DE: TALAIGUA MANUEL ROSARIO \_A: GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 14)REGISTRO DE FECHA 23-11-40-ESCRITURA 245 DE FECHA 19-11-40-NOTARIA DE ESTE CTO REGISTRADA EN ELL. DE R#1 TOMO 37 FOLIOS 109



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

Certificado generado con el Pin No: 2502177536108755240

Nro Matrícula: 143-25898

Pagina 2 TURNO: 2025-143-1-2349

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 03:40:12 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

BAJO #348 MODO DE ADQUIRIR \_COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$750,00 DE: CALVO ANGULO BARTOLOME.\_A:GARCIA SANCHEZ SANCHEZ MIGUEL. 15)REGISTRO DE FECHA 10-07-39-ESCRITURA 177 DE FECHA 08-07-39- NOTARIA DE ESTE CTO REGISTRADA EN EL L. DE RNO1. TOMO 34 FOLIOS 15 AL 16 BAJO #250 -MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA VALOR DEL ACTO \$1.900,00 DE: DIAZ ESTRELLA PABLO. A:GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 08) REGISTRO DE FECHA 10-04-81.- ESCRITURA NO-660 DE FECHA 31-12-81 NOTARIA DE CERETE-MODO DE ADQUIRIR\_ DIVISION MATERIAL EXTRAJUDICIAL DE UN PREDIO.- DE: GARCIA HOYOS EMILIO.- DE: GARCIA DE BURGOS VICTORIA.- DE: GARCIA VDA DE PINEDA TERESA. DE: GARCIA DE GARCIA OBDULIA.- DE: GARCIA HOYOS JOSE ANTONIO.- DE: GARCIA DE VELLOJIN ROSA FAUSTA.- DE: GARCIA DE ECHEVERRY OSARIO.- A: GARCIA VDA DE PINEDA TERESA. 09) REGISTRO DE FECHA 23-11-79.- SENTENCIA DE FECHA 02-10-78. JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETE.- MODO DE ADQUIRIR ADJUDICACION SUCESION- DE: GARCIA SANCHEZ MIGUEL.- A: GARCIA SANCHZ ROSARIO.- A: GARCIA SANCHEZ REMBERTO HIJOS LEGITIMOS.- A: HIJOS LEGITIMOS DE GARCIA SANCHEZ FRANCISCO.-A: HERMANOS ANGULO GARCIA.- A: GARCIA DE ECHEVERRY ROSARIO. A: GARCIA DE VELLOJIN ROSA FAUSTA. 10) REGISTRO DE FECHA 15-02-57.- ESCRITURA NO-442 DE FECHA 11-12-56 NOTARIA DE CERETE, REGISTRADA EN EL L.NO-1,TOMO 92, FOLIOS DEL 218 AL 219, BAJO NO-91.- MODO DE ADQUIRIR-COMPRAVENTA- VALOR DEL ACTO \$8.000,00 DE: POLO A. LAZARO.- DE: POLO GARCIA GABRIEL SANTANA.- DE: G. VDA DE POLO RUVIANA.- DE: POLO VDA DE ARRAZOLA MANUEL..- A: GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 11) REGISTRO DE FECHA 13-02-47.- ESCRITURA NO-12 DE FECHA 17-01-47. NOTARIA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EN ELL.NO-1, TOMO 50, FOLIOS DEL 195 AL 196, BAJO NO-87.- MODO DE ADQUIRIR-COMPRAVENTA- VALO DE ACTO \$2.000,00 DE: PUCHE CASTELLANOS SAMUEL. 12) REGISTRO DE FECHA 13-02-47.- ESCRITURA NO-325 DE FECHA 18-11-44 NOTARIA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EN ELL.NO-1,TOMO 39, FOLIOS DEL 84 AL 85, BAJO NO-11 MODO DE ADQUIRIR-COMPRAVENTA- VALOR DEL ACTO \$200,00 DE: TALAIGUA MANUEL ROSARIO.- A: GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 13) REGISTRO DE FECHA 23-11-40.- ESCRITURA NO-245 DE FECHA 19-11-40 NOTARIA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EN ELL.NO-1,TOMO 37, FOLIOS DEL 109, BAJONO-348. MODO DE ADQUIRIR-COMPRAVENTA- VALOR DEL ACTO \$750,00 DE: CALVO ANGULO BARTLOME.- A: GARCIA SANCHEZ MIGUEL. 14) REGISTRO DE FECHA 10-07-39.- ESCRITURA NO-177 DE FECHA 08-07-39 NOTARIA DE ESTE CIRCUITO, REGISTRADA EN ELL.NO-1,TOMO 34, FOLIOS DEL 15 AL 16, BAJO NO-250.- MODO DE ADQUIRIR-COMPRAVENTA. VALOR DELA CTO \$1.900,00 DE: DIAZ ESTRELLA PABLO. A: GRCIA SANCHEZ MIGUEL.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) URBANIZACION LAS PALMAS 2
  - 2) LOTE UNA VIVIENDA DE TIPO FAMILIAR DE UN PISO
  - 3) CL 5 SUR # 11 B - 69 URB LAS PALMAS 2

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

143 - 14823

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-1998 Radicación: 2266**

VALOR ACTO: \$12 000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMBRA VENTA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502177536108755240

Nro Matrícula: 143-25898

Página 3 TURNO: 2025-143-1-2349

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 03:40:12 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 última página

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

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO LAS PALMAS 2 ETAPA.

A: CUAVA FLOREZ LORENZO X

**ANOTACION:** Nro 002 Fecha: 13-04-2004 Radicación: 918

Doc: ESCRITURA 271. DEL 12-04-2004 NOTARIA. DE CERETE. VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA.

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

DE: CUAVA FLOREZ LORENZO

A: MORALES MARQUEZ GUILLERMO X

**ANOTACION:** Nro 003 Fecha: 07-04-2008 Radicación: 2008-143-6-1014

Doc: ESCRITURA 330 DEL 26-03-2008 NOTARIA UNICA DE CERETE VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CUEVAS FLOREZ LORENZO

A: RAMOS GUZMAN ROGELIO ENRIQUE CC# 7492665

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 15-10-2008 Radicación: 2008-143-6-2933

Doc: ESCRITURA 1329 DEL 14-10-2008 notaria unica DE CERETE VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: RAMOS GUZMAN ROGELIO ENRIQUE CC# 78016547

A: FUNDACION SOCIAL MANHANAIM CAMPAMENTO DE DIOS GN. 32:2 NIT# 8020208673 X

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 16-10-2008 Radicación: 2008-143-6-2948

Doc: ESCRITURA 329 DEL 26-03-2008 notaria unica DE CERETE VALOR ACTO: \$1,400,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: MORALES MARQUEZ GUILLERMO ENRIQUE CC# 6887396

A: CUEVAS FLOREZ LORENZO CC# 7492665 X

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 15-06-2018 Radicación: 2018-143-6-2259

Doc: ESCRITURA 1606 DEL 07-06-2018 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A EP. N° 1329 DEL 14-10-2008 NOTARIA UNICA DE CERETE, CITANDO LA FUNDACION SOCIAL ERRONEAMENTE





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502177536108755240**

Nro Matrícula: 143-25898

Pagina 5 TURNO: 2025-143-1-2349

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 03:40:12 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

A: MARTINEZ SANCHEZ MILSON MARTIN

CC# 78032039

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-09-2020 Radicación: 2020-143-6-1794**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 31-08-2020 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$73,718,322.49

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. NO ENAJENAR EN 2 AÑOS.

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

DE: MARTINEZ SANCHEZ MILSON MARTIN

CC# 78032039

A: JIMENEZ LOZANO WILSON JOSE

CC# 7384985

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-09-2020 Radicación: 2020-143-6-1794**

Doc: ESCRITURA 769 DEL 31-08-2020 NOTARIA UNICA DE CERETE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GONZALEZ MARTINEZ JOHANA PATRICIA

CC# 33226769

A: JIMENEZ LOZANO WII SON JOSE

CC# 7384985

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502177536108755240

Nro Matrícula: 143-25898

Página 6 TURNO: 2025-143-1-2349

Impreso el 17 de Febrero de 2025 a las 03:40:12 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: 2025-143-1-2349      FECHA: 17-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FABIO ENRIQUE MARTINEZ ARROYO  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública