



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1063151220

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	MANUEL LUCIO CORREA REDONDO			FECHA VISITA	15/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1063151220			FECHA INFORME	23/04/2025
DIRECCIÓN	CL 21 A # 15 - 61 PD URBANO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 1		EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	URBANIZACIÓN JARDINES DE IBIZA			REMODELADO	
CIUDAD	Lorica			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Córdoba			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON				
IDENTIFICACIÓN	11002907				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MANUEL LUCIO CORREA REDONDO			
NUM.	2493 Escritura	NOTARIA	3	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			09/12/2024
CIUDAD	Sincelejo		DEPTO	Córdoba
ESCRITURA				
CEDULA				
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 101 DEL 02/07/2024 SECRETARIA DE PLANEACION LORICA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
146-59327	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: zona urbana, sector en desarrollo, tiene disposición medianera y en el plano de la urbanización se identifica como el Lote 17 de la Manzana 2 Parte B.

Distribución del inmueble: terraza, zona de parqueo descubierta, sala comedor, cocina, alcoba 1, alcoba 2, baño de alcobas, zona de ropa y patio

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos básicos de energía y agua instalados de manera provisional, pendiente instalación de medidores.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,461,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,461,600

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 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Se adjunta carta de compromiso del constructor para la instalación de servicios.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907 RAA: AVAL-11002907
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-23 10:42:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	96	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	16
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.33

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Pot Lorica- Acuerdo 026 de 10-12-2005
Antejardín	No específica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2
Aislamiento posterior	No especifica
Índice de ocupación	0.45, según Licencia de const.
Índice de construcción:	0.45, según Licencia de const.
No. De Unidades:	No aplica.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
AREA CONSTRUIDA	M2	44.82			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96	AREA DE TERRENO_licencia	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREACONSTRUIDA_Licencia	M2	44.82

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Regular	mas de 500	
Áreas verdes	Bueno	400-500	
Zonas recreativas	Bueno	400-500	

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:		
Paradero:	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	NO
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	páñete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional		
Material de Construcción	Bloque		
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 21 A # 15 - 61 PD URBANO		

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	96	M2	\$450,000.00	33.89%	\$43,200,000.00
Area Construida	Construcción	44.82	M2	\$1,880,000.00	66.11%	\$84,261,600.00
TOTALES					100%	\$127,461,600

Valor en letras Ciento veintisiete millones cuatrocientos sesenta y un mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$127,461,600
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Casas de similares características tipológicas.

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 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Entorno: El inmueble objeto de la presente tasación corresponde a la casa ubicada en la urbanización Jardines de Ibiza, en el municipio de Lorica - Córdoba. El sector se caracteriza por un uso residencial, que se complementa de equipamientos comerciales, educativos, dotacionales y de servicios como: Colegio nacional de bachillerato, IED Antonio de la Torre, CDI Semillas de Amor, parque barrio San Francisco, sede de Universidad de Córdoba, entre otros. Vías de acceso pavimentadas con andenes y sardineles. Las vías de acceso al inmueble son: diagonal 22a, ruta nacional 90.

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

Acabados: Piso en plantilla de concreto, paredes internas estudas, facha en estuco y pintura. No tiene cielo raso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Jardines de Ibiza	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	316 525 6007	104		\$	\$0
2	Lote - Jardines de Ibiza	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	316 525 6007	104		\$	\$0
3	Lote - Jardines de Ibiza	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	316 525 6007	104		\$	\$0
4	Casa - Jardines de Ibiza	\$128,115,000	1	\$128,115,000	316 525 6007	96	44.82	\$1,880,000	\$84,261,600
5	Casa- Jardines de Ibiza	\$128,115,000	1	\$128,115,000	316 525 6007	96	44.82	\$1,880,000	\$84,261,600
6	Casa - Jardines de Ibiza	\$156,000,000	0.95	\$148,200,000	316 525 6007	104	52	\$1,950,000	\$101,400,000
Del inmueble						96	44.82		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$47,500,000	\$456,731	1.0	1.0	1.00	\$456,731
2	\$47,500,000	\$456,731	1.0	1.0	1.00	\$456,731
3	\$47,500,000	\$456,731	1.0	1.0	1.00	\$456,731
4	\$43,853,400	\$456,806	1.0	1.0	1.00	\$456,806
5	\$43,853,400	\$456,806	1.0	1.0	1.00	\$456,806
6	\$46,800,000	\$450,000	1.0	1.0	1.00	\$450,000
					PROMEDIO	\$455,634.13
					DESV. STANDAR	\$2,760.40
					COEF. VARIACION	0.61%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	96	TOTAL	\$43,200,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,880,000.00	AREA	44.82	TOTAL	\$84,261,600.00
VALOR TOTAL		\$127,461,600.00				

Observaciones:

Para las muestras de mercado, se tomaron datos de ofertas ubicadas en el mismo proyecto de ubicación del inmueble objeto de avalúo, ya que es el único proyecto que se oferta en el municipio y los valores son concordantes con proyectos similares en otros municipios de la zona.

Enlaces:

1.-Sala de ventas del proyecto

2.-Sala de ventas del proyecto

3.-Sala de ventas del proyecto

4.-Sala de ventas del proyecto

5.-Sala de ventas del proyecto

6.-Sala de ventas del proyecto

DIRECCIÓN:

CL 21 A # 15 - 61 PD URBANO | URBANIZACIÓN JARDINES DE
IBIZA | Lorica | Córdoba

COORDENADAS (DD)

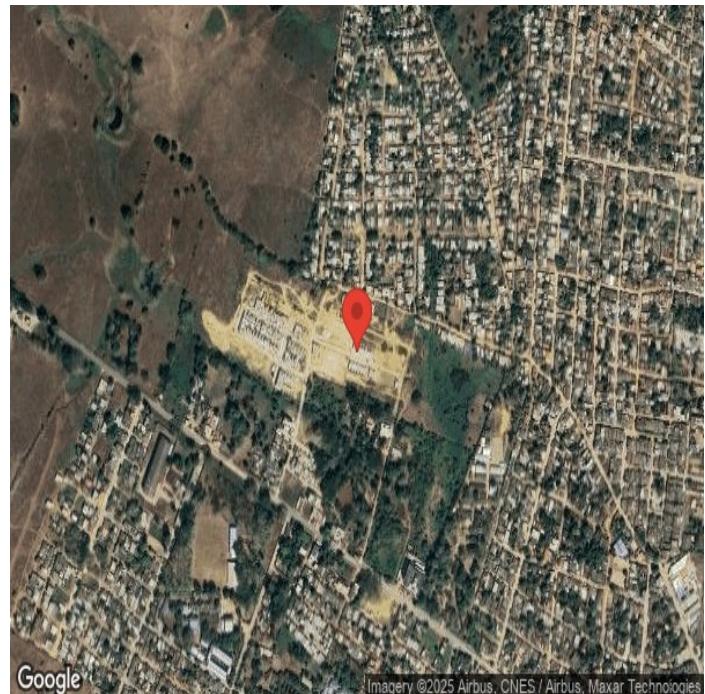
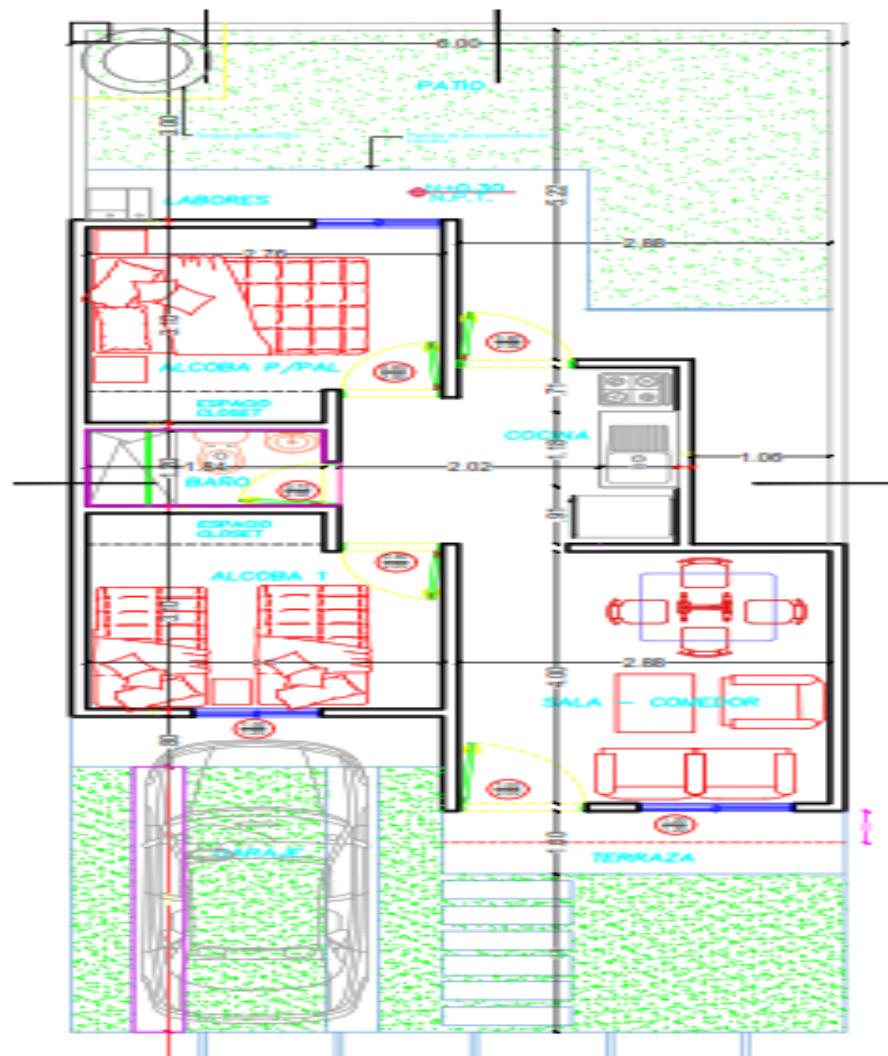
Latitud: 9.2445028

Longitud:-75.81967222222222

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 14' 40.2102''

Longitud:75° 49' 10.8186''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Patio Interior



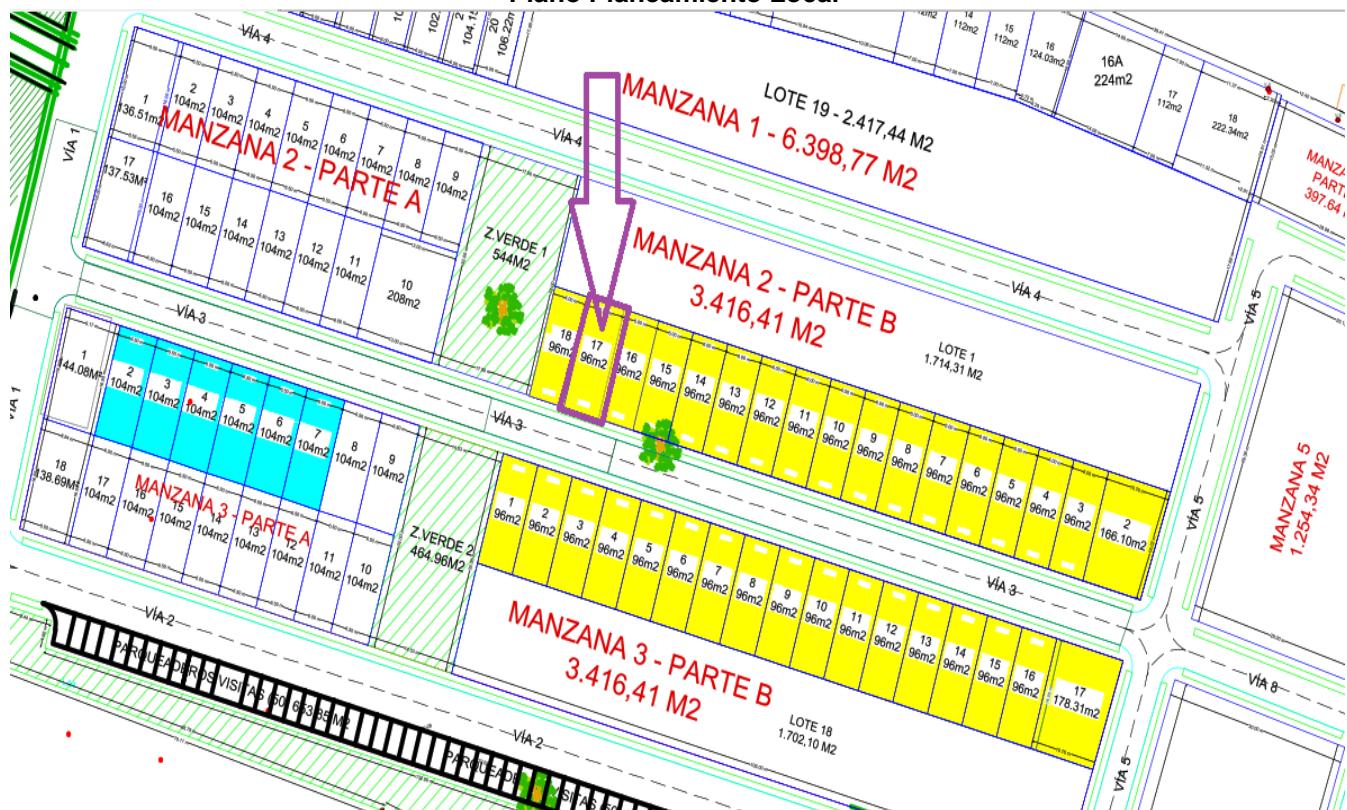
FOTOS: General

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Planeamiento Local



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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 valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1063151220



PIN de Validación: a95b0a56



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 LEÓN , 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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a95b0a56



<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
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

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

Régimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 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 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a95b0a56



<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 2019

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 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a95b0a56



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios 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

Régimen
Régimen Académico

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede

Página 4 de 5



PIN de Validación: a95b0a56



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

a95b0a56

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 catorce (14) días del Mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CONSTRUCTORA HMMS.A.S

Email: info@constructorahmmsa.com
Ubicación: Calle 15º 4A-15, B. Media Luna. Sincelejo, Sucre
Teléfono: (5) 282 4223 - 282 6137 - 282 1718
Celular: 314 833 6208

Sincelejo, 14 de abril de 2025

Señores

CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

Ciudad

OF: 057-25

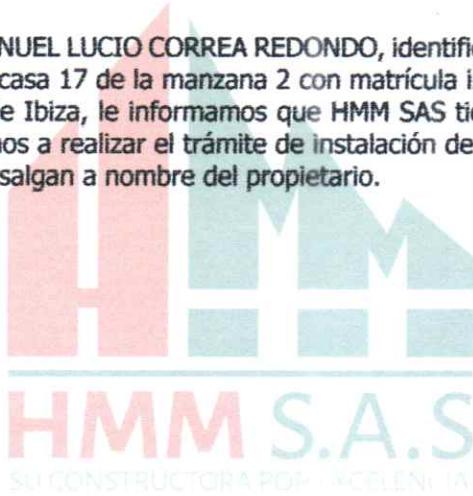
Asunto: Carta de compromiso instalación de servicios públicos

Cordial saludo,

En referencia al proceso del señor MANUEL LUCIO CORREA REDONDO, identificado con cedula 1.063.151.220 expedida en Lorica, quien compro la casa 17 de la manzana 2 con matrícula inmobiliaria número 146-59327 del proyecto Urbanización Jardines de Ibiza, le informamos que HMM SAS tiene los contadores comprados de esta vivienda y nos comprometemos a realizar el trámite de instalación de los servicios antes de la fecha de entrega del inmueble y que estos salgan a nombre del propietario.

Atentamente,


JULIO GARCIA DURAN
Representante Legal
HMM SAS



www.constructorahmmsa.com





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LORICA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504104328112264008

Nro Matrícula: 146-59327

Página 1 TURNO: 2025-146-1-5869

Impreso el 10 de Abril de 2025 a las 09:26:36 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: 146 - LORICA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: LORICA VEREDA: CABECERA

FECHA APERTURA: 22-02-2024 RADICACIÓN: 2024-146-6-384 CON: ESCRITURA DE: 20-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012" MANZANA 2 PARTE B LOTE 17 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2493, 2023/12/20, NOTARIA TERCERA SINCELEJO. ALINDERADO DE LA SIGUIENTE FORMA; NORTE: COLINDA CON LOTE 1 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 6.00 METROS. SUR: COLINDA CON CALLE DE LA MISMA URBANIZACIÓN Y MIDE 6.00 METROS. ESTE: COLINDA CON LOTE 16 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 16.00 METROS. OESTE: COLINDA CON LOTE 18 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 16.00 METROS. ÁREA TOTAL 96.00 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 00 METROS CUADRADOS: 96 CENTIMETROS CUADRADOS: 00

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

6. -ESCRITURA 51946 DEL 20/12/2023 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 1/2/2024 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A-FIDEICOMISO MOÑITOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 2493 -- 5. -RESOLUCION 0849 DEL 31/5/2023 ALCALDIA DE LORICA REGISTRADA EL 12/7/2023 POR CAMBIO CLASIFICACION DEL SUELO DE: MUNICIPIO DE LORICA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-51946 -- 4. -ESCRITURA 411 DEL 3/3/2021 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 30/3/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: GRUPO ARQUITECTOS UNIDOS S.A.S , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE JARDINES DE IBIZA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-51946 -- 3. -ESCRITURA 411 DEL 3/3/2021 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 30/3/2021 POR ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL A: GRUPO ARQUITECTOS UNIDOS S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-51946 -- 2. -ESCRITURA 411 DEL 3/3/2021 NOTARIA TERCERA 3 DE SINCELEJO REGISTRADA EL 30/3/2021 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: GRUPO ARQUITECTOS UNIDOS S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-51946 -- 1. -ESCRITURA 20 DEL 31/1/2019 NOTARIA UNICA 1 DE LORICA REGISTRADA EL 29/3/2019 POR COMPRAVENTA DE: ROGER FRANCISCO PORTACIO BORJA , A: GRUPO ARQUITECTOS UNIDOS S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-51946 --

. -ESCRITURA 20 DEL 31/1/2019 NOTARIA UNICA 1 DE LORICA REGISTRADA EL 29/3/2019 POR COMPRAVENTA DE: ROGER FRANCISCO PORTACIO BORJA , A: GRUPO ARQUITECTOS UNIDOS S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-2761 ---ESCRITURA 293 DEL 18/10/2018 NOTARIA UNICA 1 DE PURISIMA REGISTRADA EL 7/12/2018 POR DECLARACION PARTE RESTANTE A: ROGER FRANCISCO PORTACIO BORJA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-2761 .-- 1ESCRITURA 756 DEL 29/9/1981 NOTARIA UNICA DE LORICA REGISTRADA EL 10/8/1981 POR HIPOTECA DE: ABEL PORTACIO BORJA , A: BANCO GANADERO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-2761 .-- . -ESCRITURA 835 DEL 18/12/1980 NOTARIA UNICA DE LORICA REGISTRADA EL 1/12/1981 POR COMPRAVENTA DE: ROGER PORTACIO BORJA , A: ABEL PORTACIO BORJA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-2761 .-- . -ESCRITURA 278 DEL 5/10/1979 NOTARIA UNICA DE LORICA REGISTRADA EL 6/12/1979 POR COMPRAVENTA DE: JOSE RAMON DORIA RUIZ , DE: MARIA PALMIRA FIGUEROA DE DORIA , A: ROGER PORTACIO BORJA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 146-2761 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 21 A # 15 - 61 PD URBANO



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

Certificado generado con el Pin No: 2504104328112264008

Nro Matrícula: 146-59327

Pagina 3 TURNO: 2025-146-1-5869

Impreso el 10 de Abril de 2025 a las 09:26:36 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

Doc: ESCRITURA 2493 DEL 09-12-2024 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO 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)

DE: CORREA REDONDO MANUEL LUCIO CC# 1063151220 X

A: MEJIA SIERRA AURA ROSA CC# 1063157494

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-01-2025 Radicación: 2025-146-6-177

Doc: ESCRITURA 2493 DEL 09-12-2024 NOTARIA TERCERA DE SINCELEJO PER 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: CORREA REDONDO MANUEL LUCIO CC# 1063151220 X

A: CORREA MEJIA LUZ MARIANA RC# 1063184075

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-146-3-223 Fecha: 09-10-2024

SE CORRIGE EL NUMERO DE LA ESCRITURA EN LA COMPLEMENTACIÓN TAL COMO CONSTA EN LOS ANTECEDENTES REGISTRALES.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-146-3-62 Fecha: 22-03-2024

SE CORRIGE EL TITULAR Y NUMERO DE ESCRITURA TAL COMO CONSTA EN LOS ANTECEDENTES REGISTRALES.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-146-3-62 Fecha: 22-03-2024

SE CORRIGE EL TITULAR Y NUMERO DE ESCRITURA TAL COMO CONSTA EN LOS ANTECEDENTES REGISTRALES.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LORICA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2504104328112264008

Nro Matrícula: 146-59327

Página 4 TURNO: 2025-146-1-5869

Impreso el 10 de Abril de 2025 a las 09:26:36 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: 2025-146-1-5869 FECHA: 10-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LORICA DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LORICA DNP

FRANCISCO DE LOS REYES BURGOS ECHEÑIQUE
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Listo

Finalizaste tu pago



Pago exitoso

\$522.000,00

11 abr, 2025--3:44:21 PM

Producto o servicio

Avalúo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*2168

Código de confirmación
(CUS)

1405011261

IP

191.156.252.155

[Volver al comercio](#)

[Imprimir comprobante](#)



ARCHIVO: LRCAJA-1063151220

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1063151220
	Hash documento:	a57deb19ec
	Fecha creación:	2025-04-23 12:00:31

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: EMIRO JOSE MARZOLA LEON Documento: 11002907 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 136066	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: emiromarzola@gmail.com Celular: 3002741771 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.108.128.228 2025-04-23 10:42:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

