



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1066720606

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DEIBER JOSÉ ORTIZ HERAZO	FECHA VISITA	26/12/2025
NIT / C.C CLIENTE	1066720606	FECHA INFORME	27/12/2025
DIRECCIÓN	CL 25 #12-29 ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE PLANETA RICA CORDOBA.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	San Gabriel	REMODELADO	
CIUDAD	Planeta Rica	OCUPANTE	Propietario
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	LEONIDAS ISABEL BERNAL VELASQUEZ				
NUM.	490 EscrituraDe	NOTARIA	Ásnica	FECHA	05/07/2011
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Planeta Rica	DEPTO	Córdoba		
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
148-49753	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en área urbana del municipio, en el barrio San Gabriel.

Distribución del inmueble: vivienda unifamiliar de un piso, tiene las siguientes dependencias: terraza, sala comedor, cocina, tres alcobas, dos baños y patio.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 187,492,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 187,492,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907 RAA: AVAL-11002907
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-26 19:10:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	72	Frente	6
Uso Compatible Según Norma	Residencial	Forma	Rectangular	Fondo	12
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2
Uso Prohibido Según Norma					

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

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	68.86

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	68
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	86
AREA CONSTRUIDA	M2	68.7

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	68.86

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil	Andenes	NO Regular
		Sardineles	NO Regular
		Vías Pavimentadas	NO Regular
		Transporte Público	Regular

	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	Regular	mas de 500

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	NO		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pintura y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2011
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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			
Daños previos	NO		
Ubicación	CL 25 #12-29 ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE PLANETA RICA CORDOBA.		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		72	M2	\$250,000.00	19.20%	\$18,000,000.00
Area Construida		68.86	M2	\$1,100,000.00	80.80%	\$75,746,000.00
TOTALES					100%	\$93,746,000
Valor en letras			Noventa y tres millones setecientos cuarenta y seis mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$187,492,000

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 bajas
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 baja y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	Se observa en el sector la construcción de viviendas unifamiliares de un piso de forma aislada.

SALVEDADES

Jurídica: ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-148-6-733 Doc: ESCRITURA 145 DEL 17-03-2025 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO
Entorno: Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a lo largo de las vías principales. Se observa pavimentación de las vías principales. y la presencia de tiendas como Ara y D1, entre otros.
Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular
Acabados: Piso de cerámica en la terraza, de cemento pulido al interior. Baños enchapados en cerámica.

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.
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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ 22 de Agosto	\$38,000,000	0.98	\$37,240,000	3146039968	135		\$	\$0
2	B/ Las Americas	\$32,000,000	0.95	\$30,400,000	3225020950	105		\$	\$0
3	B/ Las Americas	\$27,000,000	0.98	\$26,460,000	3142007837	103.6		\$	\$0
Del inmueble						72	68.86		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,240,000	\$275,852	1.0	1.0	1.00	\$275,851.85
2	\$30,400,000	\$289,524	1.0	1.0	1.00	\$289,523.81
3	\$26,460,000	\$255,405	1.0	1.0	1.00	\$255,405.41
					PROMEDIO	\$273,594
					DESV. STANDAR	\$17,170.93
					COEF. VARIACION	6.28%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$270,000.00	AREA	72	TOTAL	\$19,440,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	68.86	TOTAL	\$75,746,000.00
VALOR TOTAL	\$95,186,000.00					

Observaciones:

Se han utilizado ofertas de lotes comparables con el inmueble valuado tanto en sus características generales como localización y entorno, procurando que sean del mismo conjunto o sector. Se adopta el valor promedio determinado por el estudio de mercado ya que, el inmueble objeto de avalúo se comporta de manera similar a las ofertas relacionadas.

Enlaces:

1.-
https://www.facebook.com/photo/?fbid=122095730384959187&set=gm.24229319413347559&idovanity=2446323998740414&locale=es_LA

2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/717663657808844?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3A94ed2305-6c8b-41ef-8ba8-1c6c8a52b567&locale=es_LA

3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1109374237432651?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browse_serp%3Adcaf523e-aff5-4d4f-8b3f-849aa4af982b

REPOSICION

Planeta Rica

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	68.86
Area construida vendible	68.86
Valor M2 construido	\$1,789,434
Valor reposición M2	\$123,220,425
Valor reposición presupuesto M2	\$1,789,434
Fuente	Construdata 217
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,789,434
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fito y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$1,100,323
Valor adoptado depreciado	\$1,100,000
Valor total	\$75,746,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 25 #12-29 ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE PLANETA RICA CORDOBA. | San Gabriel | Planeta Rica | Córdoba

COORDENADAS (DD)

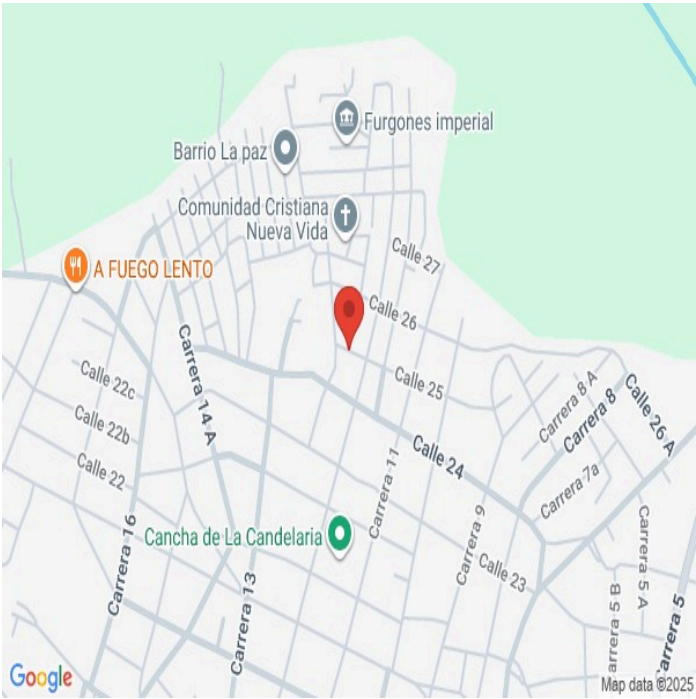
Latitud: 8.4175

Longitud:-75.58504722222222

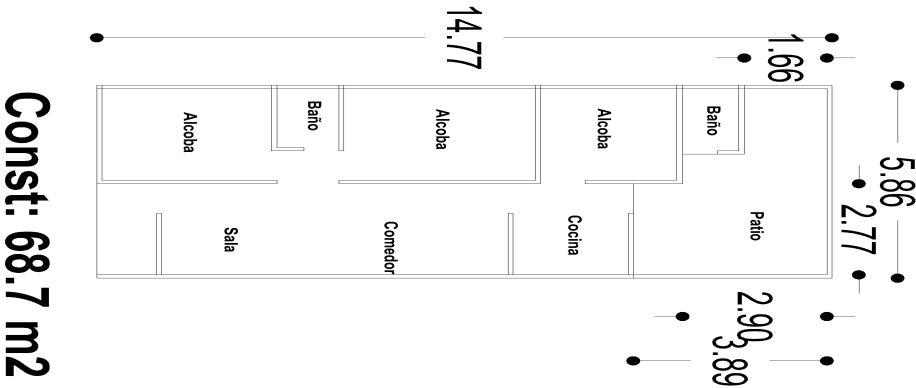
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 25´ 3´´

Longitud:75° 35´ 6.1692´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



FOTOS: General

Terraza Inmueble



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**

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 SALVEDADE 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-1066720606



PIN de Validación: a55409d3



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 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

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

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



PIN de Validación: a55409d3



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

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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a55409d3



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

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



PIN de Validación: a55409d3



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



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

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.

Ei(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 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

a55409d3



PIN de Validación: a55409d3



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 dieciseis (16) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

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

Certificado generado con el Pin No: 2512169971126177797

Nro Matrícula: 148-49753

Página 1 TURNO: 2025-148-1-23079

Impreso el 16 de Diciembre de 2025 a las 09:38:38 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 148 - SAHAGUN DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: PLANETA RICA VEREDA: PLANETA RICA

FECHA APERTURA: 12-07-2011 RADICACIÓN: 2011-148-6-2096 CON: ESCRITURA DE: 05-07-2011

CODIGO CATASTRAL: 01-01-00-00-0191-0002-0-00-00-0000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE con area de 72 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 490, 2011/07/05, NOTARIA UNICA PLANETA RICA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 72 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

01).- REGISTRO DE FECHA 24/09/2004, ESCRITURA 329 DE 28/06/2004, NOTARIA UNICA DE PUEBLO NUEVO. DIVISION MATERIAL. A: SALGADO DE MONTERROZA LINA DE JESUS.-

02).- REGISTRO DE FECHA 21/12/1995, ESCRITURA 727 DE 03/11/1995, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. DE: SALGADO PEREZ ANA REGINA, SALGADO PEREZ LUIS EUDORO, SALGADO PEREZ MERCEDES SARAY, SALGADO PEREZ GABRIELA MARIA, SALGADO PEREZ ALEJANDRO EMIRO, SALGADO PEREZ EUCLIDES MANUEL, SALGADO PEREZ LINA DE JESUS, SALGADO PEREZ EUFRASIO MIGUEL, SALGADO PEREZ LIGIA CRISTINA Y SALGADO PEREZ MARIANO. A: SALGADO DE MONTERROZA, LINA DE JESUS.-

03).- REGISTRO DE FECHA 26/09/1995, ESCRITURA 578 DE 08/09/1995, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. ACLARACION MEDIDA ESCRITURA 718 DE 09/08/1994, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. A: ALVAREZ JIMENEZ EDWIN RAUL.-

04).- REGISTRO DE FECHA 26/10/1994, ESCRITURA 966 DE 11/10/1994, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. ACLARACION ADICION SENTENCIA SUCESION. A: SALGADO PEREZ LUIS EUDORO.-

05).- REGISTRO DE FECHA 18/08/1994, ESCRITURA 718 DE 09/08/1994, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION SUCESION. DE: PEREZ HERRERA MARIANA DE JESUS. A: SALGADO PEREZ LUIS EUDORO, SALGADO PEREZ GABRIELA MARIA, SALGADO PEREZ MERCEDES SARAY, SALGADO PEREZ EUCLIDES MANUEL, SALGADO PEREZ LINA DE JESUS, SALGADO PEREZ ALEJANDRO EMIRO, SALGADO PEREZ EUFRASIO MIGUEL, SALGADO PEREZ LIGIA CRISTINA, SALGADO PEREZ ANA REINA, SALGADO PEREZ LUIS GABRIEL Y SALGADO PEREZ RAFAEL MARIANO.-

06).- REGISTRO DE FECHA 28/09/1978, ESCRITURA 469 DE 28/07/1978, NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. A: SALGADO RUIZ GABRIEL Y PEREZ DE SALGADO MARIANA.-

07).- REGISTRO DE FECHA 11/08/1964. RESOLUCION NO. 00060 DE 06/02/1960, GOBERNANCION DEL DEPARTAMENTO DE CORDOBA. MONTERIA. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACION DE BALDIOS. DE: GOBERNANCION DEL DEPARTAMENTO DE CORDOBA. COMBALDIOS. SECRETARIA DE AGRICULTURA Y GANADERIA. A: SALGADO RUIZ GABRIEL ANTONIO Y PEREZ DE SALGADO MARIANA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 25 #12-29 ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE PLANETA RICA CORDOBA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

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

Certificado generado con el Pin No: 2512169971126177797

Nro Matrícula: 148-49753

Pagina 2 TURNO: 2025-148-1-23079

Impreso el 16 de Diciembre de 2025 a las 09:38:38 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

148 - 40468

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-07-2011 Radicación: 2011-148-6-2096

Doc: ESCRITURA 490 DEL 05-07-2011 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SALGADO DE MONTERROZA LINA DE J

CC# 26022832

A: BERNAL VELASQUEZ LEONIDAS ISABEL

CC# 26035580 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-148-6-731

Doc: CERTIFICADO 6872-499327-11304-0 DEL 14-03-2025 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SE ACTUALIZA LA DIRECCION SEGUN SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL
NUMERO 6872-499327-11304-0 DE FECHA 4 DE MARZO DE 2025, EXPEDIDO POR LA OFICINA DEL IGAC - MONTERIA; LA ACTUAL NOMENCLATURA
ES CALLE 25 N°12-29 ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE PLANETA RICA-CÓRDOBA.

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

A: BERNAL VELASQUEZ LEONIDAS ISABEL

CC# 26035580 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-148-6-733

Doc: ESCRITURA 145 DEL 17-03-2025 NOTARIA UNICA DE PLANETA RICA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: BERNAL VELASQUEZ LEONIDAS ISABEL

CC# 26035580 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

1 2 3
 4 5 6
 7 8 9
 10 11 12
 13 14 15
 16 17 18
 19 20 21
 22 23 24
 25 26 27
 28 29 30
 31 32 33
 34 35 36



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

Certificado generado con el Pin No: 2512169971126177797

Nro Matrícula: 148-49753

Pagina 3 TURNO: 2025-148-1-23079

Impreso el 16 de Diciembre de 2025 a las 09:38:38 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

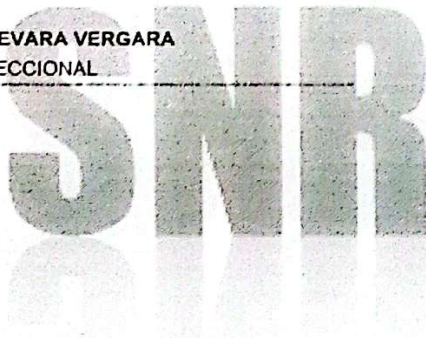
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-148-1-23079

FECHA: 16-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

ELKIN RAFAEL GUEVARA VERGARA
REGISTRADORA SECCIONAL



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



TRANSFERIR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha

16 diciembre 2025

Hora

11:07 a.m.

Tipo de operación

Envío por Bre-B

Número de operación

53663884556125695818599525593462763

ORIGEN

CUENTA DE AHORROS LIBRETON

•0929

VALOR

Valor transferido

\$600.000,00

Comisión

0 IVA incluido

Más impuesto GMF

DESTINO

Tipo de llave

Código de comercio

Llave que recibe


0087263820



ARCHIVO: LRCAJA-1066720606
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1066720606
	Hash documento:	bf79a30147
	Fecha creación:	2025-12-27 09:26:28

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EMIRO JOSE MARZOLA LEON Documento: 11002907 Firmado en AvalSign. Token: 286983	
Puntos: Email: emiromarzola@gmail.com Celular: 3002741771 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.108.234.110 2025-12-26 19:10:00	



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>

