


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067846253**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	BORIS ALEXANDER NOBLE ROJAS
NIT / C.C CLIENTE	1067846253
DIRECCIÓN	KR 2 A # 126 - 90 BARRIO LOS GARZONES - CASA CONSTRUIDA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Los Garzones
CIUDAD	Montería
DEPARTAMENTO	Córdoba
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS
IDENTIFICACIÓN	1.067.838.963

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	13/01/2023
FECHA INFORME	16/01/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	BORIS ALEXANDER NOBLE ROJAS				
NUM.	2900 Escritura De	NOTARIA	Primera (1)	FECHA	22/11/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería	DEPTO	Córdoba		
ESCRITURA					
CEDULA	230010200000000630010000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Declaracion en Construccion en Suelo Propio. Resolución 361-2022, de fecha 21 de Septiembre de 2022				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	140-107775

**OBSERVACIONES GENERALES**

Parque Los Garzones, Institución Educativa Los Garzones sede Pre-Escolar. Iglesia Católica Inmaculada Concepción de María - Los Garzones. Predio Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. El montería, están instalando contadores, en altura, esto la empresa prestadora del servicio de energía, lo cual es el tipo de contador instalado para el inmueble.

**Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

**ACABADOS**

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

**DEPENDENCIAS**

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0

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

**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 124,052,112.50**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,174,180.00**
**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**


**ANDRES ALBERTO PACHECO ENNIS**  
Perito Actuante  
C.C: 1.067.838.963  
RAA: AVAL-1067838963

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

Nombre de la firma

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

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

Amenaza Riesgo Inundación	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Protección	
Patrimonio	

Área Lote	162	Frente	9
Forma	Rectangular	Fondo	18
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	0,5

**NORMAS DE USO DE SUELO**

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 - 05 de Mayo de 2021
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	162
AREA CONSTRUIDA	M2	77.5

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	162
AREA CONSTRUIDA	M2	
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	2464000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	162
AREA CONSTRUIDA	M2	77.5

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	162
AREA CONSTRUIDA	M2	77.5

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

**Impacto Ambiental**

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	95%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 2 A # 126 - 90 BARRIO LOS GARZONES - CASA CONSTRUIDA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

**Comentarios de estructura**

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. No es alcance de este informe de Avalúo determinar problemas o daños estructurales. <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023012316016485LC%20MONTERIA.pdf>

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	162	M2	\$240,000.00	31.34%	\$38,880,000.00
Area Construida	Construcción	77.50	M2	\$1,098,995.00	68.66%	\$85,172,112.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$124,052,112.50</b>

Valor en letras

Ciento veinticuatro millones cincuenta y dos mil ciento doce Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**

**\$124,052,112.50**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

Se encuentran construcciones cercanas.

### SALVEDADES

Vivienda localizada en el Barrio Los Garzones en la parte de Norte en la ciudad de Montería. Predio cercano a sitios de interés como Calle 126, Carrera 6 (Vía Garzones-Montería). Parque Los Garzones, Institución Educativa Los Garzones sede Pre-Escolar. Iglesia Católica Inmaculada Concepción de María - Los Garzones. Predio Cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas y acueducto con medidores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Predio con Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria 140-107775. Presenta siete (7) anotaciones en su Folio. El bien inmueble NO cuenta con limitaciones y gravámenes.

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje ni depósito.

Barrio Los Garzones. Se encuentra en zona plano, mantiene una infraestructura urbana buena, vías pavimentadas y carretables en normal estado de conservación. El acceso a la vivienda se da por la avenida principal Los Garzones - Montería y la Calle 126. El inmueble se ubica cercano a barrios y urbanizaciones como Comfacor, Mocarí.

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad en el momento de la visita. No es alcance de este informe de Avalúo determinar problemas o daños estructurales.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Estar: 1

Vivienda con buenos acabados acorde a su vetustez.

### 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	Lote B/Los Garzones	\$150,000,000	0.90	\$135,000,000	Tel: 7917070	500	0	\$0	\$0
2	Lote B/Los Garzones	\$27,000,000	0.97	\$26,190,000	Tel: 7917070	110	0	\$0	\$0
3	Casa B/Los Garzones	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	Cel: 321 8496399	90	80	\$1,200,000	\$96,000,000
4	Lote B/Los Garzones	\$484,500,000	0.90	\$436,050,000	Cel: 316 5222196	1700	0	\$0	\$0
Del inmueble						162	77.50		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$135,000,000	\$270,000	0.95	1.0	0.95	\$256,500
2	\$26,190,000	\$238,091	1.0	1.0	1.00	\$238,091
3	\$20,400,000	\$226,667	1.0	1.0	1.00	\$226,667
4	\$436,050,000	\$256,500	0.90	1.0	0.90	\$230,850
					PROMEDIO	\$238,026.89
					DESV. STANDAR	\$13,188.66
					COEF. VARIACION	5.54%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$240,000.00	AREA	162	TOTAL	\$38,880,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,098,995.00	AREA	77.50	TOTAL	\$85,172,112.50
VALOR TOTAL	\$124,052,112.50					

## Observaciones:

## Enlaces:

1.-<https://bohioconsultores.com/detalle-propiedad/76258>

2.-<https://bohioconsultores.com/detalle-propiedad/76251>

3.-<https://gninmobiliaria.co/apartamento-venta-norte-2-monteria/1429724>

4.-<https://monteria.doplim.com.co/se-vende-lote-en-los-garzones-id-1932389.html>



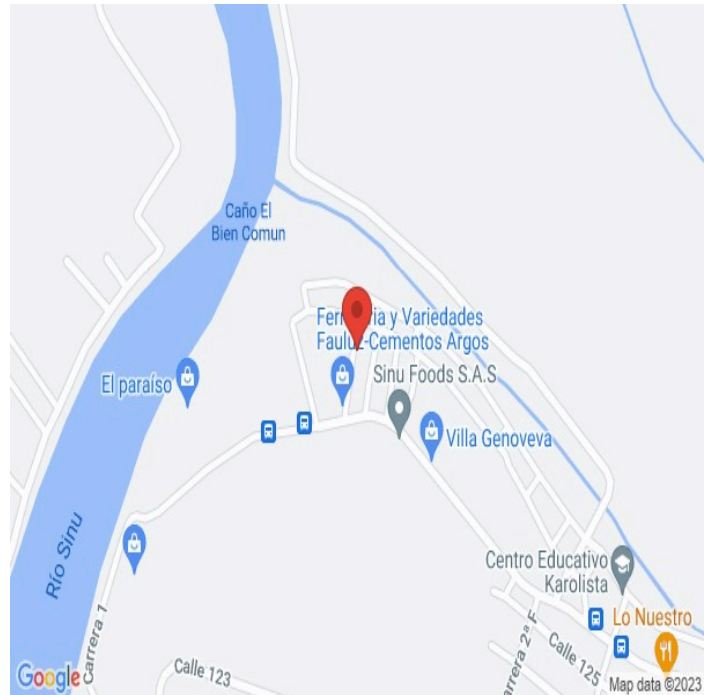
# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	77.5
Area construida vendible	77.5
Valor M2 construido	\$1,472,690
Valor reposición M2	\$114,133,475
Valor reposición presupuesto M2	\$1,472,690
Fuente	Construdata 205
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,104,518
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fito y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,098,995
Valor adoptado depreciado	\$1,098,995
<b>Valor total</b>	<b>\$85,172,113</b>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
KR 2 A # 126 - 90 BARRIO LOS GARZONES - CASA  
CONSTRUIDA | Los Garzones | Montería | Córdoba



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 8.829809

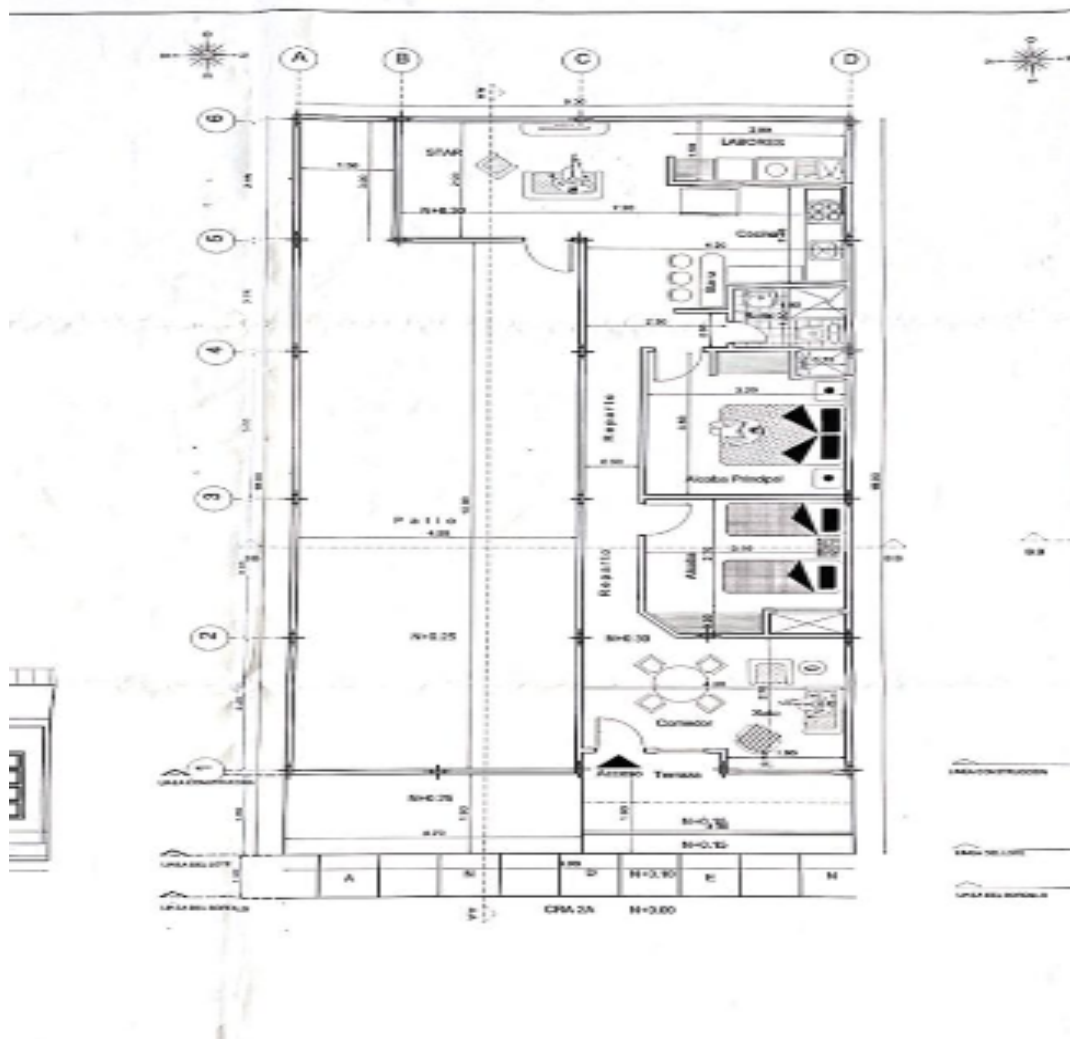
**Longitud:** -75.851176

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 49' 47.3118''

**Longitud:** 75° 51' 4.233''

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

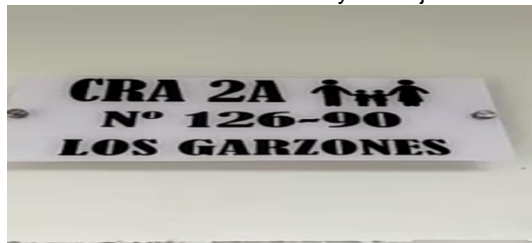


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones

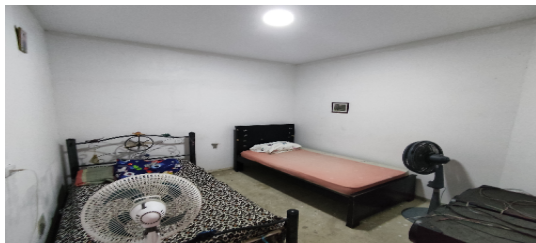


Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1





## 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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

**1. Enfoque de comparación de mercado: a-) 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuatorio y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

**2. Enfoque de renta: a-) Método de Capitalización de Rentas:** 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. Enfoque de costo: a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 valuador 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 recibido del 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-1067846253**



PIN de Validación: b1000a79



## 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 avaluador 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

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1000a79



## 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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1000a79



## 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**27 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b1000a79



Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
27 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA  
Dirección: CARRERA 17 NO 22D - 55  
Teléfono: 3014623640  
Correo Electrónico: andrepachennis@hotmail.com

#### Títulos 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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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.



PIN de Validación: b1000a79



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1000a79**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 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 PUBLICOS DE MONTERIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221214700269306884

Nro Matrícula: 140-107775

Pagina 1 TURNO: 2022-140-1-79616

Impreso el 14 de Diciembre de 2022 a las 03:33:33 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-12-2005 RADICACIÓN: 2005-9761 CON: ESCRITURA DE: 23-11-2005

CODIGO CATASTRAL: 02-00-0040-0015-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1961 DE FECHA 18-11-2005 EN NOTARIA 3A. DE MONTERIA MANZANA 4 LOTE NUMERO 17 CON AREA DE 162.00 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). AREA DE CONSTRUCCION DE 77.50 M2 SEGUN CONSTA EN ESCRITURA 2.900 DE FECHA 22/11/2022 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 0 CENTIMETROS: 0

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA METROS: 77 CENTIMETROS: 50

COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**

COOTRASERVICORD LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A VIEIRA DE BUELVAS MARIELA LUISA, ESCRITURA NUMERO 572 DE FECHA 16-04-2004, NOTARIA 3A DE MONTERIA, REGISTRADA EL 22-04-2004.-1.- JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA, MEDIANTE OFICIO #861 DE FECHA 29-07-2003, REGISTRADO EL 31-07-2003, HACE ACLARACION DE NOMBRE CORRECTO DE LA SENTENCIA DE FECHA 13-02-2003. 2.- VIEIRA DE BUELVAS MARIA LUISA, ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 13-02-2003, JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-06-2003.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) KR 2 A # 126 - 90 BARRIO LOS GARZONES - CASA CONSTRUIDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 101450

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-9761

Doc: ESCRITURA 1961 DEL 18-11-2005 NOTARIA 3A. DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)****A: COOTRASERVICORD LIMITADA****NIT# 8000846230X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-04-2009 Radicación: 2009-140-6-4182

Doc: ESCRITURA 2402 DEL 29-12-2005 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTERIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221214700269306884**

**Nro Matrícula: 140-107775**

Pagina 2 TURNO: 2022-140-1-79616

Impreso el 14 de Diciembre de 2022 a las 03:33:33 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

**DE: COOTRASERVICORD LTDA**

**NIT# 8000846230**

**A: FUENTES RAMOS MANUEL NEMESIO**

**CC# 6883067 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 22-03-2013 Radicación: 2013-140-6-2894

Doc: ESCRITURA 3255 DEL 23-11-2011 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$3,500,000

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: FUENTES RAMOS MANUEL NEMESIO

CC# 6883067

**A: HERNANDEZ ESPITIA CLAUDIA PATRICIA**

**CC# 50933677 X**

**A: HERNANDEZ ESPITIA MARICELA**

**CC# 50915102 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-02-2021 Radicación: 2021-140-6-904

Doc: ESCRITURA 2368 DEL 29-12-2020 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$25,000,000

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: HERNANDEZ ESPITIA CLAUDIA PATRICIA

CC# 50933677

DE: HERNANDEZ ESPITIA MARICELA

CC# 50915102

**A: LORA HERNANDEZ KATERINE PATRICIA.-**

**CC# 1064992884 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-12-2022 Radicación: 2022-140-6-14597

Doc: ESCRITURA 2900 DEL 22-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: LORA HERNANDEZ KATERINE PATRICIA**

**X CC 1064992884**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-12-2022 Radicación: 2022-140-6-14597

Doc: ESCRITURA 2900 DEL 22-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

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: LORA HERNANDEZ KATERINE PATRICIA**

**X C.C 1064992884**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-12-2022 Radicación: 2022-140-6-14597

Doc: ESCRITURA 2900 DEL 22-11-2022 NOTARIA PRIMERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16., DEL DECRETO 1070 DE 2015



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

**Certificado generado con el Pin No: 221214700269306884**

**Nro Matrícula: 140-107775**

Pagina 3 TURNO: 2022-140-1-79616

Impreso el 14 de Diciembre de 2022 a las 03:33:33 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

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

**DE: LORA HERNANDEZ KATERINE PATRICIA**

**C.C 1064992884**

**A: NOBLE ROJAS BORIS ALEXANDER**

**CC# 1067846253 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-140-1-79616**

**FECHA: 14-12-2022**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO**

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



Curaduría Urbana  
Primero de Montería

**RESOLUCIÓN No. 361-2022, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA K 2A 126 90 DE LA URBANIZACIÓN COOTRASERVICORD UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE GARZONES DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-22-0167 DE FECHA 14 DE JULIO DE 2022.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2022

FECHA DE EJECUTORIA

27 SEP 2022

- Un (1) ejemplar original y una (1) copia de los planos impresos del levantamiento arquitectónico, firmados por el Arquitecto **RAFAEL RAMON RODRIGUEZ HOYOS**, con Matrícula Profesional No. **08700-21805**, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
- Original del acta de radicación en legal y debida forma, de fecha 29 de julio de 2022.
- Original del Oficio No. **PL-AL-202200199** Asunto: Autorización de Licencia del 12 de septiembre de 2022 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos **LUPITA BELLO TOUS**.
- Original del Paz y Salvo del Impuesto de Delineación Urbana No. **202200470** del 15 de septiembre de 2022 firmado por la Coordinadora de Gestión de Ingresos **LUPITA BELLO TOUS**.

**CUARTO:** Esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud, mediante oficios entregados por correo certificado y enviados a las direcciones suministradas en el Formulario Único Nacional por los interesados, para que si así lo consideraban formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos y a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo no presentaron objeción o pronunciamiento alguno, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**QUINTO:** Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, arquitectónica y urbanística, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente, comunicándole al solicitante la viabilidad del proyecto mediante oficio.

**SEXTO:** La firmante titular y profesional responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios, planos y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas e igualmente exoneran al Curador Urbano Primero de Montería de toda responsabilidad respecto del proyecto radicado.

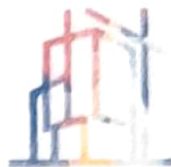
En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Expedir **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, en el predio descrito en el considerando Primero de la presente Resolución, solicitado por **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.064.992.884**, Titular del dominio y actuando en nombre propio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás Normas concordantes, en lo que respecta a la documentación.







Curaduría Urbana  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 361-2022, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA K 2A 126 90 DE LA URBANIZACIÓN COOTRASERVICORD UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE GARZONES DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-22-0167 DE FECHA 14 DE JULIO DE 2022.**

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2022

FECHA DE EJECUTORIA

27 SEP 2022

EL SUSCRITO CURADOR PRIMERO URBANO DE MONTERÍA, WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.064.992.884**, Titular del dominio y actuando en nombre propio, ha solicitado **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, en el inmueble con nomenclatura urbana **K 2A 126 90** de la urbanización Cootraservicord ubicado en el corregimiento de Garzones de la ciudad de Montería, identificado con Referencia Catastral No. **02-00-0063-0010-000** y Matrícula Inmobiliaria No. **140-107775** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

**SEGUNDO:** Dicha edificación se encuentra construida dentro de un lote con área de ciento sesenta y dos metros cuadrados (**162,00 m<sup>2</sup>**) y según planos anexados posee área construida total a reconocer de setenta y siete metros con cincuenta centímetros cuadrados (**77,50 m<sup>2</sup>**).

**TERCERO:** De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, el radicado No. **23001-1-22-0167** quedó en legal y debida forma el día 29 de julio de 2022 y el solicitante anexo a la solicitud entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cédula de ciudadanía de **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**.
- Copia del Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **140-107775** del 29 de junio de 2022 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.
- Copia del Recibo oficial de pago del Impuesto Predial Unificado No. **20220148977** donde figura la nomenclatura del predio del 29 de junio de 2022 expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de la Alcaldía de Montería.

Además se anexaron:

- Copia de la Escritura Pública No. **2.368** del 29 de diciembre de 2020 de la Notaria Tercera de Montería.
- Copia del Certificado Catastral Especial No. **6540-860478-81585-0** expedido por el Instituto Geográfica Agustín Codazzi del 18 de Julio de 2022.
- Copia de la Matrícula Profesional No. **08700-21805**, del Arquitecto **RAFAEL RAMON RODRIGUEZ HOYOS**.
- Original del peritaje técnico estructural firmado por el Arquitecto **RAFAEL RAMON RODRIGUEZ HOYOS**, con Matrícula Profesional No. **08700-21805**, del 29 de junio de 2022.
- Original de la declaración juramentada de antigüedad de la construcción, suscrita por **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.064.992.884**, del 29 de junio de 2022.





Curaduría Urbana  
Primera de Montería

**RESOLUCIÓN No. 361-2022, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA K 2A 126 90 DE LA URBANIZACIÓN COOTRASERVICORD UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE GARZONES DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-22-0167 DE FECHA 14 DE JULIO DE 2022.**

27 SEP 2022

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2022

FECHA DE EJECUTORIA

y planos allegados, presentados por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

**ARTICULO SEGUNDO:** Reconózcase al Arquitecto **RAFAEL RAMON RODRIGUEZ HOYOS**, con Matrícula Profesional No. **08700-21805**, como proyectista responsable del levantamiento arquitectónico y como encargado del peritaje técnico estructural que determina la estabilidad de la construcción, para conceder **RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO**, en terrenos de propiedad de **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**.

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

**Descripción de la edificación:**

Area del lote : **162,00 m<sup>2</sup>**  
Uso de la edificación : Residencial  
Estrato : Uno (1)  
Número de pisos : Uno (1)  
Número de unidades : Una (1)  
Area de construcción total : **77,50 m<sup>2</sup>**

**Descripción de espacios:** Terraza, acceso, sala, comedor, reparto, una (1) alcoba con cámara de aire, alcoba principal con cámara de aire, un (1) baño, cocina, labores, star y patio.

Area libre total : **84,50 m<sup>2</sup>**  
Índice de ocupación : **0,4**  
Índice de construcción : **0,4**  
Retiros : Frontal: Este: **1,90 m.**  
Laterales: Norte: **0,00 m** / Sur: **1,50 m.**  
Posterior: Oeste: **0,00 m.**

**Parágrafo:** El retiro frontal no incluye andén.

**ARTÍCULO TERCERO:** De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de los linderos, de la titularidad, de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

**ARTÍCULO CUARTO:** El reconocimiento se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar. Este acto de reconocimiento tiene los mismos efectos legales de una licencia de construcción de acuerdo a lo contemplado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

**ARTÍCULO QUINTO:** Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la





Curaduría Urbana  
Primera de Montería

RESOLUCIÓN No. 361-2022, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR EN UN (1) PISO, EN EL INMUEBLE CON NOMENCLATURA URBANA K 2A 126 90 DE LA URBANIZACIÓN COOTRASERVICORD UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE GARZONES DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No. 23001-1-22-0167 DE FECHA 14 DE JULIO DE 2022.

FECHA DE EXPEDICIÓN 21/09/2022

FECHA DE EJECUTORIA

27 SEP 2022

Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO SEXTO:** Como quiera que se aprueba el reconocimiento de la edificación existente y esta presuntamente se realizó en violación a la norma en materia urbanística, imperativamente deberá adecuarse a los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 003 de 2021. Igualmente esta curaduría remitirá a la Secretaría de Planeación Municipal, para efecto de su competencia la información correspondiente a la solicitud radicada para estudio.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Alcaldía Municipal, en la forma y términos de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veintiún (21) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).



**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ**  
Curador Urbano Primero de Montería







Curaduría Urbana  
Primera de Montería

### CONSTANCIA DE EJECUTORIA

**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ**, en calidad de Curador Urbano Primero de Montería, hace constar que en Montería, a los veintisiete (27) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), vencido el término de ejecutoria queda en firme la **Resolución No. 361-2022**, por medio de la cual se concede reconocimiento de edificación unifamiliar en un (1) piso, en el inmueble con nomenclatura urbana K 2A 126 90 de la urbanización Cootraservicord Ubicado en el Corregimiento de Garzones de la ciudad de Montería, solicitado mediante radicado No. 23001-1-22-0167, expedida a los veintidós (21) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.064.992.884.

La Resolución de la referencia, fue notificada a **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**, Conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), y en cuya oportunidad manifestó expresamente que no presentaría recurso alguno y renunciaba al término de ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el numeral tercero del Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

Se hace entrega del acto administrativo ejecutoriado y notificado a **KATERINE PATRICIA LORA HERNANDEZ**.



**WILLIAM ENRIQUE TABOADA DIAZ**  
Curador Urbano Primero de Montería