

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE



SOLICITADO POR: WALIS ANTONIO DORIA VARGAS

VEREDA: PLAYAS DEL VIENTO

PROPIETARIO: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

SAN BERNARDO DEL VIENTO – CORDOBA.

CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL

CONTENIDO

INFORME BASICO DE AVALUO COMERCIAL

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE

INFORMACION BASICA

ASPECTOS JURIDICOS

GENERALIDADES DEL SECTOR

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

HIPOTESIS Y CONDICIONES RECTRICTIVAS

NORMA DE PLANEACION MUNICIPAL

ASPECTO ECONOMICO

PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

METODO APLICABLE AL AVALUO

INVESTIGACION ECONOMICA

VALORES ADOPTADOS

RESULTADO DEL AVALUO

VIGENCIA DEL AVALUO

ANEXOS

REGISTRÓ FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

INFORME BASICO DE AVALÚO COMERCIAL

OBJETO DEL AVALUO.

El avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial más probable de un bien inmueble, ubicado en el municipio de San Bernardo del Viento, en la vereda playas del viento. Expresado en dinero, encendiéndose como valor comercial aquel comprador que estaría dispuesto a pagar y recibir respectivamente una propiedad, actuando libremente de presión ajena a la negociación.

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado de un inmueble (cabaña) que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. TIPO DE INMUEBLE

Lote y cabaña.

2.2. OBJETO DEL AVALUÓ

Comercial.

2.3. MÉTODO DEL AVALUÓ

Comparativo de mercado.

2.4. CIUDAD

San Bernardo del Viento.

2.5. DEPARTAMENTO

Córdoba.

2.6. DESTINACIÓN ACTUAL

Cabaña turística.

2.7. DOCUMENTOS CONSULTADOS

Escritura No 2127 del 06 de Julio de 2021 y matricula inmobiliaria No 146-27624.

2.8. SOLICITUD DEL AVALUÓ:

Avaluó solicitado por el señor Walis Antonio Doria Vargas.

2.9. FECHA DE LA VISITA: Abril 27 del 2023

2.10. FECHA DEL INFORME: Mayo 2 del 2023

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

3. ASPECTOS JURÍDICOS

3.1. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura No 2127 del 06 de Julio del 2021, Notaria Segunda de Montería.

3.2. MATRICULA INMOBILIARIA

Matricula inmobiliaria No 146-27624. Oficina de Loricá

3.3. CODIGO CATASTRAL

23675000000000000800390000000000.

3.4. AVALUO CATASTRAL

\$5.851.000.

3.5. IMPUESTO PREDIAL

\$33.351.

3.6. CONCEPTO JURÍDICO

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

4. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

San Bernardo del Viento es un municipio colombiano ubicado en el departamento de Córdoba.¹ Está situado sobre la costa norte de Colombia en la desembocadura del río Sinú en el mar Caribe y dista 78 km de la ciudad de Montería, la capital del departamento.

POR EL NORTE	:	Mar caribe.
POR EL SUR	:	Con los municipios de Loricá.
POR EL ESTE	:	Con el Municipio de San Antero.
POR EL OESTE	:	Con el Municipio de Moñitos.

4.2. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS:

Piso térmico:	Cálido Seco.
Régimen de lluvias:	Abril a Junio y Agosto a Noviembre
Meses de verano:	Noviembre a Marzo

DATOS GENERALES MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO	
Nombre Oficial	Municipio de San Bernardo del Viento
Superficie	321 km².
Código DANE	675
Altura Sobre el Nivel del Mar (Cabecera)	2 M.S.N.M.
Temperatura media	28°
Coordenadas	<u>9°21'18"N 75°57'16"O</u>

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

FOTO SATELITAL DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO CORDOBA



4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

La principal actividad económica de la región es la agricultura, la ganadería, la pesca y el turismo son las grandes protagonistas que representan juntas casi el 80% del comercio de la ciudad;

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Sin información.

4.5. TRANSPORTE TERRESTRE

San Bernardo del Viento se encuentra atravesado por la carretera troncal del caribe, en su sección marginal de la costa, que hace parte de la red vial nacional y que lo comunica con los municipios de Lorica y Moñitos.

Aunque se cuenta con una variante que desvía el tráfico de vehículos de carga (principalmente productos agrícolas) de la malla vial interna; otros vehículos pesados que abastecen a la zona urbana, crean trastorno porque las vías principales, presentan mínimas especificaciones técnicas en cuanto al ancho y al estado constructivo. Además no existen zonas de parqueo y zonas de cargue y descargue diferentes a la vía pública.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1. TIPO DE INMUEBLE Y UBICACIÓN

Lote de Terreno ubicado en la Vereda Playas del viento en el municipio de San Bernardo del Viento.

5.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1. **TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno es de relieve plano; por lo tanto, el rango de pendiente fluctúa entre el 0% y el 1%).

5.2.2 **FORMA GEOMÉTRICA:** El predio es de forma geométrica Rectangular.

5.2.3. **VÍAS DE ACCESO:** Su principal vía de acceso es por la carretera que une a el municipio de san Bernardo y al municipio de Moñitos.

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

5.2.4. **FRENTE:** El predio posee frente por la calle.

5.3 **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:**

Energía : Sí.

Acueducto : Si.

5.4 **ÁREA.** 200 metros cuadrados.

5.5 **FUENTES.**

TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura No 2127 del 06 de Julio del 2021, Notaria Segunda de Montería.

Matricula inmobiliaria No 146-27624. Oficina de Lorica

CODIGO CATASTRAL

236750000000000080039000000000.

5.6. **CONCEPTO JURÍDICO**

El presente informe no constituye estudio jurídico de los títulos.

Inspección y medición realizada Una (200M2.).

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por las partes y se tomara el área para el avalúo que es lo jurídico

5.7. **LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Seguidamente se describen los linderos y dimensiones de la franja de terreno solicitada.

NORTE: con calle en medio en extensión de 10.metros.

SUR: con predio del señor Laffón Causil Alfonso. En extensión de 10 metros

ESTE: con predio del señor Laffón Causil Alfonso. En extensión de 20 metros

OESTE: con predio del señor Iván Quinteros.

AREA

DETALLE	AREA M2
TERRENO	200
AREA TOTAL	150

5.8. **USO DEL SUELO**

Destino Agropecuario.

5.9. **EDAD**

Edad del inmueble: 20 años.

Vida Remanente : 50 años

Vida útil : 70

5.10. **ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN**

Usado

5.11. **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Regular.

5.12. **ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCION**

5.12.1. **ESTRUCTURA**

Tradicional.

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

5.12.2. CUBIERTA

Lamina ondulada y madera.

5.12.3. MUROS

Muros de fachada del edificio y paredes interiores del apartamento pañetadas, estucadas y pintadas, paredes de cocina y baños enchapados en cerámica.

5.12.4 PISOS

Plantilla de concreto y baldosa de cerámica

5.12.5. PUERTAS

Madera

5.12.6. COCINA

Con Mesón en acero granito natural

5.13. ILUMINACIÓN

Regular, baños oscuros y poco ventilados.

5.14. VENTILACIÓN

Regular, baños oscuros y poco ventilados.

5.15. SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble dispone de los servicios de energía eléctrica, agua potable prestado por las correspondientes empresas de Servicios públicos.

6. CONFORMACION FISICA DEL INMUEBLE.

Fachada:	Fachada especificada para esta clase de inmueble.
Terraza Alero:	(l) en concreto.
Cubierta:	En láminas de asbesto cemento
Estructura:	Cimientos, en concreto y vigas de amarre en ferro-concreto.
Paredes:	Mampostería, Bloque, Arena, Cemento, revocado, pintado
Pisos:	En plantilla allanada con baldosa en cerámica.
Puertas:	En madera
Habitaciones:	Cuatro habitaciones
Baño:	Cuatro, uno en cada habitación con accesorios.
Cocina.	Común.
Zona de Labores:	Una.
Media agua:	Una con piso en tierra.
Tanque elevado:	Uno sobre Columnas

		B	R	M
ESTRUCTURA	APORTICADA			
MUROS, PISOS Y CUBIERTA	En concreto en regular estado de calidad.		X	
PUERTAS Y VENTANALES	En Madera y lámina,		X	
COCINA	regular		X	
BAÑO CON ACCESORIOS	Con acabados		X	
HABITACIONES	Sencillas		X	
ACOMETIDAS SER PUBLICOS	Si pose		X	

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no tiene problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de la vía y alcantarillado de aguas residuales. La fachada con frente a la playa tiene el retiro según el perfil de lo que fue la Avenida, actualmente ésta hace parte de la playa sin tránsito de vehículos.

7.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Su localización cerca a la playa y a vía pavimentada en zona cercana a la Ciénaga La Caimanera y de mangles, con aceptables condiciones de salubridad.

7.3. SEGURIDAD

Inconvenientes de seguridad propios y generales de la zona.

7.4. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se conocen en el sector inconvenientes de tipo socioeconómico significativos que afecten o pudieran afectar en algún momento la comercialización del inmueble.

8. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

8.1 La ubicación específica de la cabaña.

8.2 Las condiciones de acceso al sector en zona por la cual transitan rutas de buses y taxis y todo tipo de vehículos y transporte.

8.3 La evaluación y análisis de las características físicas del terreno en donde está implantada la cabaña la en cuanto a su área, forma geométrica, topografía plana, ubicación medianera, linderos, dimensiones y relación frente – fondo.

8.4 El análisis de las especificaciones arquitectónicas y constructivas en relación con el área construida, edad, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural.

8.5 De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

9. NORMAS DE PLANEACION MUNICIPAL.

Actualmente en el municipio de San Bernardo del Viento, la oficina de planeación municipal es la que otorga certificaciones de usos del suelo y normas urbanísticas Generales para el área urbana, amparadas por los requisitos vigentes. Según el PBOT aprobado para la ciudad “Por medio del cual se Revisa y Ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el inmueble motivo del avalúo se le asigna como función dentro del modelo recalificar el tejido Agropecuario.

10. ASPECTO ECONOMICO

10.1 ANALISIS DE ECONOMIA

San Bernardo del Viento, es uno de los municipios de la zona de Costanera, rico por sus terrenos, que son explotados en agricultura y ganadería con un desarrollo y fortalecimiento en el sector comercial, por ser un centro cultural y económico de la región, por la influencia del mar caribe, se espera así como en el resto del país, que esta región también goce de los beneficios financieros y tributarios y factores tales como la oferta inmobiliaria, puedan contribuir a la reactivación de este renglón de la economía.

10.2 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector no registramos actividad edificadora concentrada, solo proyectos aislados de remodelación de edificaciones existentes, tradicionales, y construcciones comerciales dentro de los corredores de uso múltiple.

10.3 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado inmobiliario de la zona es moderado para todo tipo de inmuebles, orientado sobre todo a destinación comercial. En consecuencia, consideramos que esta propiedad su comercialización dentro de un mercado limitado es a Largo Plazo.

11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Existe una perspectiva de valorización normal en la zona sujeta al estado del inmueble y al costo de la tierra que se generaliza por su ubicación, orden público, que inciden positivamente en el valor del mercado inmobiliario.

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- ❖ Vías de Acceso
- ❖ Área y Topografía
- ❖ Explotación Económica
- ❖ Localización en el sector
- ❖ Infraestructura y distancia
- ❖ No se encuentra en zona de alto riesgo.

12. METODOLOGIA

Para la determinación comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución Reglamentaria No 0762 del 23 de octubre de 1.998, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método del costo.

12.1. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO.

Artículo 1o de la resolución 620 define como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de la oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo.

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

13.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

En la investigación económica realizada en el sector y su área de influencia, de ofertas de inmuebles de características similares al avaluado, no se encontraron ofertas ni transacciones en el sector, lo cual no permitió concluir con este estudio, la tendencia del mercado en cuanto a precios de lotes y para ello fue necesario recurrir a la encuesta directa.

13.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

Ante la poca información obtenida en la investigación indirecta, se recurrió a adelantar un sondeo de precios con personas conocedoras del bien inmueble, entre los que se encuentran peritos avaluadores y personas idóneas y conocedoras del mercado inmobiliario del sector y de la ciudad, con los cuales se adelantó un ejercicio sobre los valores para el lote, más los aspectos positivos y negativos que se presentan en este inmueble para adoptar el valor en el cuadro siguiente se presenta el resultado de la información obtenida.

13.3. ENCUESTA

Método de Mercado

Para establecer el Valor Comercial del bien se estudió la situación de Oferta y Demanda de transacciones de bienes comparables al del objeto del avalúo, teniendo como fuente de información a peritos Avaluadores y vecinos propietarios.

De acuerdo a esto se encontraron valores para el Terreno según se muestran en el siguiente cuadro:

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR
JUVENAL ESCUDERO	PERITO ANAV	\$ 250.000
RAFAEL RAMOS GONZALEZ	ARQUITECTO	\$ 260.000
EMIRO MARZOLA PEREZ	PERITO ANAV	\$ 220.000
FAVIO TABOADA MORENO	PERITO ANAV	\$ 250.000
ROBERTO MENDOZA MORA	INGENIERO PERITO	\$ 270.000
PROMEDIO		\$ 250.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 18.708
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7%
LIMITE SUPERIOR		\$ 268.708
LIMITE INFERIOR		\$ 231.292
NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN NUNCA DEBE SER SUPERIOR A 7.5%.		

VALOR ADOPTADO PARA EL LOTE DE TERRENO \$250.000.

14. ENFOQUE DE COSTO VALOR DE LA CONSTRUCCION.

Enfoque o Método del 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, de 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

Artículo 3º Método de costo de reposición. Este método 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.

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$, en donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación u Obsolescencia

V_t = Valor del terreno.

Depreciación u Obsolescencia: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

15. CALIFICACION AL ESTADO DE CONSERVACION DEL BIEN INMUEBLE

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

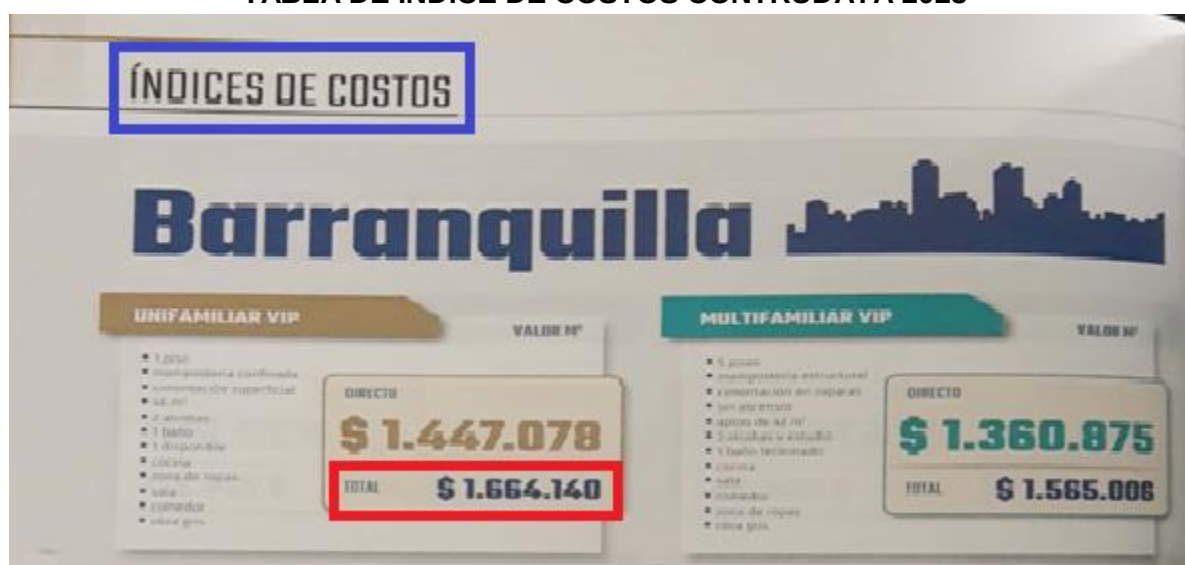
Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en paredes, cielo rasó, pisos y pañetes.

Clase 3.5: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente por ejemplo en paredes, impermeabilizar pañetes, pisos, cielo rasó, cocina, patio.

La obtención del valor total del inmueble exige que el valor del terreno sea determinado por comparación o mediante técnica residual.

TABLA DE INDICE DE COSTOS CONTRUDATA 2023



REVISTA CONTRUDATA PRECIO M2 VIVIENDA NUEVA DE UN PISO \$1.664.140.

PROCEDIMIENTO.

El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la que se le aplica un factor de obsolescencia, el cual tiene en cuenta la depreciación física y el estado de conservación, basados en las tablas de Fitto y Corvini, tal como lo señala la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, las cuales relacionan el porcentaje depreciable según su edad efectiva, la vida útil y su estado de conservación y mantenimiento.

Para obtener los valores del M2 de la construcción, se analizaron ofertas de ventas de casas las cuales nos permitió concluir con este estudio, la tendencia del mercado en cuanto a precios del metro cuadrado de construcción, por lo cual se determinó tomar como referencia el valor de la construcción a nuevo de la revista Construdata, los cuales se relacionan en el siguiente cuadro.

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

A continuación, se presenta la siguiente tabla con los resultados:

16. TABLA DE CÁLCULO DE VALORES CONSTRUCCION (FITTO Y CORVINI)

Fitto y Corvini											
DESCRIPCION	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	% NEGOCIO	VALOR FINAL	VALOR M2 CONSTR
construccion	150,00	20	70	20,42%	3,5	41,22%	\$ 1.664.140	\$685.959	0,00%	\$978.181	\$ 978.181

VALOR ADOPTADO POR M2 DE LA CONSTRUCCION \$ 978.181.

17. RESULTADO VALOR RAZONABLE DEL AVALUO

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUB'TOTAL
TERRENO	200,00	\$ 250.000	\$ 50.000.000
CONSTRUCCIÓN	150,00	\$ 978.181	\$ 146.727.150
			\$ 196.727.150
VALORES INTEGRALES / TIPO DE AREA			
		TERRENO	CONSTRUCCIÓN
INTEGRAL		\$ 983.635,75	\$ 1.311.514,33
PROPORCIONAL		\$ 50.000.000,00	\$ 146.727.150,00
% DE VALOR PROPORCIONAL		25,42%	74,58%

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE CON MATRICULA # 146-27624, UBICADO EN LA VEREDA PLAYAS DEL VIENTO.

SON: CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTE Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS MONEDA COLOMBIANA. \$196.727.150.

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

RAA AVAL- 6886148.


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

ANEXOS

DOCUMENTALES

- a) Consideraciones finales para el informe de avalúo.
- b) Declaración de cumplimiento
- c) Registro Abierto de Avaluador. (R.A.A)
- d) R:N:A, Matricula No.14-4938
- e) Registro fotográfico.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales, ciñéndose a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta De las IVS al llevar a cabo el encargo, poniendo de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado.

Confirmando que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo y no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y como valuador no acepto 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 Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

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, 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.

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Como Valuador declaro que las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer, que los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe, que no tengo intereses en el bien objeto de este avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al Código De Ética y las normas de conducta descritas en él mismo, que he cumplido con los requisitos de formación profesional y tengo experiencia en el mercado local, y en la tipología del bien que se está valorando, que conozco y he realizado la visita al inmueble y al sector donde se encuentra ubicado, y que nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en su preparación.

Atentamente:



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

CERTIFICACION RAA



PIN de Validación: b47c0a93



Registro Abierto de Avaluadores
<https://www.raa.org.co>



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-6886148**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS** 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: 03 Feb 2020 | 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: 03 Feb 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: 03 Feb 2020 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 3

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.



PIN de Validación: b47c0a93



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



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
03 Feb 2020

Regimen
Regimen 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
03 Feb 2020

Regimen
Regimen 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
03 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.



PIN de Validación: bf790b09



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
Dirección: CARRERA 16 D N° 38-10
Teléfono: 3144850989
Correo Electrónico: rimacos0519@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148.

El(la) señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

bf790b09

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 once (11) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

REGISTRO MATRICULA



**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98
SOO24034

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

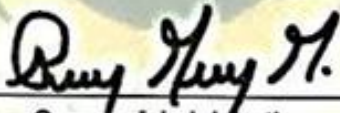
**RICARDO MANUEL
ACOSTA HOYOS
C.C. 6.886.148**



**REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 14 - 4938**

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.
ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.


Gerente Administrativo



Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

LISTADO DE PROCESOS EN ACTUACION COMO PERITO AVALUADOR.

ITEM	JUZGADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICACION
1	Civil del Circuito de Sahagún	Ejecutivo Singular	Guillermo Brun	Rosario Zabaleta Prado	2021-00002
2	Civil del Circuito de Lorica	Verbal declarativo	Carmen Hernández Hernández	Agustín Hernández López	2021-00171
3	Civil del Circuito de Sahagún	Ejecutivo Hipotecario	Carlos Calle Lopera	Edith Herrera Otero	2020-00076
4	Juzgado 2º promiscuo de planeta rica	Verbal Reivindicatorio	Aura Salazar Vertel	Juan Montes David	2020-00252.
5	Segundo Promiscuo Municipal de Sahagún	Ejecutivo	Cristina Bula Oviedo	Nubia Bula Miranda	2022-00126
6	Civil del Circuito de Sahagún	Ejecutivo Acción Real	Guillermo Brun	Rosario Zabaleta Prado	2021-3103
7	Promiscuo Municipal de San Antero	Ordinario de Pertenencia	Jazmín Oviedo Payares	Merly Marín Pérez	2020-0063
8	Juzgado 1º Municipal de Cerete	Ejecutivo Singular	Roberto Pacheco Acosta	Luis Causil Toledo	2020-247
9	Juzgado 2º Civil del Circuito de Montería	Ejecutivo Singular	Banco de Colombia	Nasly Arroyo Agamez	2020-020
10	Promiscuo del Circuito de Planeta Rica	Ejecutivo Acción Mixta	Banco de Colombia	Londoño Muñoz Luis Andrés	2018-00106
11	Juzgado 5º civil municipal de montería	Declarativo División Material	Macea Montes Reinaldo	Novoa Figueroa Clara	2018-00438
12	Proceso coactivo	Responsabilidad fiscal	Contraloría Gerencia departamental	Soto Doria Fredy	PJC-180-18
13	Proceso coactivo	Responsabilidad fiscal	Contraloría Gerencia departamental	Patrón Luna Pedro	PJC-529-18
14	Juzgado 3º administrativo	Reparación directa	Ronald Gómez Rueda	Municipio de lorica	2018-00341
15	Primero Promiscua de planeta rica	divisorio	Pérez Álvarez Luis	García Álvarez Juan	2020-586


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

PRESENTACION PERSONAL COMO PERITO AVALUADOR

Nombre: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

CC: 6.886.148.

E. Mail: rimacos0519@gmail.com

Profesión:

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos Ley del Perito 1673/2013, Perito Avaluador: Inmuebles, Urbanos, Rurales, Especiales y otros.

RAA AVAL-6886148 ANAV.

Matricula No 144938. R.N.A

CORPORACION COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

AFILIADO A CORPOLONJAS DE COLOMBIA.

Experiencia: 22 años como Perito Avaluador.

EXPERIENCIA EN TRABAJOS: Consejo superior de la Judicatura Córdoba, Contraloría Gerencia de la República, Dian, Municipio de Montería procesos de jurisdicción coactiva, Bancos Davivienda, Banco Agrario, Banco de Bogotá y Banco de Colombia. Procesos Judiciales particulares.

METODOLOGIA APLICADA PARA AVALUOS SE RIGE POR LA RESOLUCION 620 DEL IGAC. Para la determinación de valor comercial de los bien inmueble Urbanos, Rurales, se utilizan más comúnmente los métodos establecidos por la **resolución No 620 de fecha 23 de septiembre del 2008 expedida por el Igac.**

El Avaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con los solicitante o propietario de los bien inmuebles. No estamos en incurso en las causales contenidas en el Art 50, del inciso 7 art 226 del C G P.

Profesión: Perito Evaluador.

Técnico en Avalúos Ley 1673.

RAA - AVAL- ANAV-6882148.

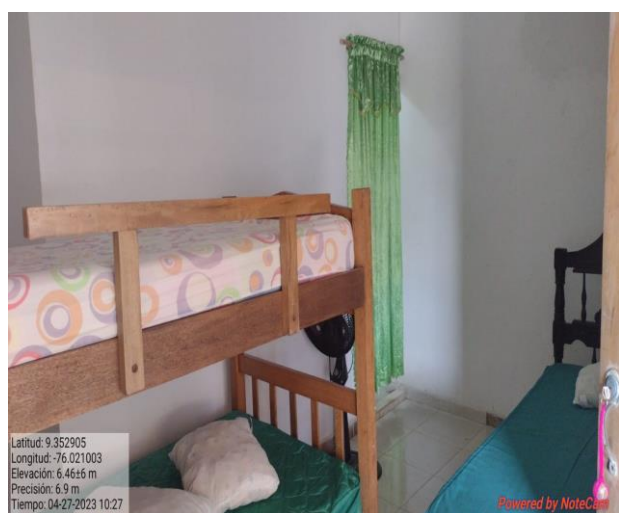
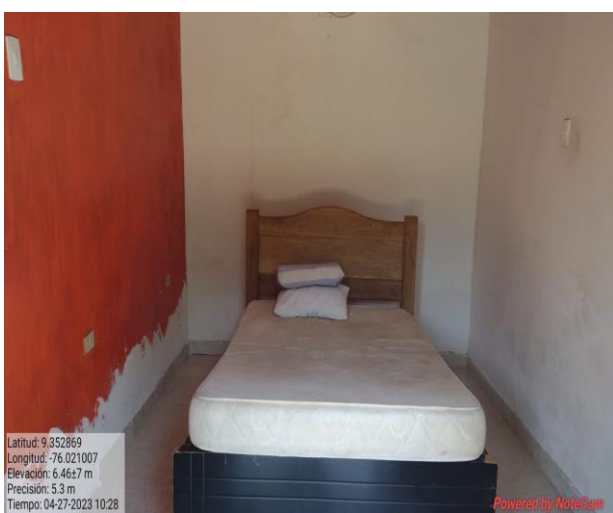


RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Avalúos

Urbanos, rurales, Especiales y otros.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

Montería, Mayo 2 del 2023

PAZ Y SALVO

Doctor.

WALIS DORIA.

La Ciudad.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, mayor de edad, residente en esta ciudad y quien me identifico al pie de mi correspondiente firma en mi condición de perito evaluador, con mi acostumbrado respeto, le hago llegar, Paz y Salvo, por los honorarios cancelados por el avalúo del bien inmueble ubicado en la vereda playas del viento municipio de San Bernardo del Viento, con matricula inmobiliaria # 146-27624.

Honorarios en la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000.)

Cordialmente.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR



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

Certificado generado con el Pin No: 220830851064288651

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 1 TURNO: 2022-146-1-13087

Impreso el 30 de Agosto de 2022 a las 05:24:42 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: 146 - LORICA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: SAN BERNARDO DEL VIENTO VEREDA: PLAYAS DEL VTO

FECHA APERTURA: 29-12-1998 RADICACIÓN: 2772 CON: ESCRITURA DE: 22-12-1998

CODIGO CATASTRAL: 236750000000000080039000000000 COD CATASTRAL ANT: 23675000000080039000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS: ESTAN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA 270 DE FECHA 22-12-98. EMANADA DE LA NOTARIA DE SAN BERNARDO. AREA 200 M2).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION PRIMERO. REGISTRO DE 12-04-96. RESOLUCION #1708. DE FECHA 12-12-98. INCORA MONTERIA. CLASE DE ACTO. ADJUDICACION TERRENOS BALDIOS. DE: INCORA. A: MUÑOZ CASSIANI ANA GABRIELA. RADICACION 877.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

146 - 23899

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-1998 Radicación: 2772

Doc: ESCRITURA 270 DEL 22-12-1998 NOTARIA DE SAN BERNARDO

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ CASSIANI ANA GABRIELA

CC# 26138689

A: HERRERA MILANEZ ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-146-6-2596

Doc: ESCRITURA 853 DEL 10-10-2012 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,179,000

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: HERRERA MILANES ENRIQUE OCTAVIO

CC# 70119941

A: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220830851064288651

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 2 TURNO: 2022-146-1-13087

Impreso el 30 de Agosto de 2022 a las 05:24:42 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-146-6-193

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 18-12-2014 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,179,000

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: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150

A: HERNANDEZ ESPITIA TERESA EVA.CC N° 45.462.610

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-146-6-194

Doc: ESCRITURA 52 DEL 22-01-2015 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 1.148 DE 16/12/2014/NOTARIA UNICA DE LORICA.PROTOCOLIZANDO EL PAZ Y SALVO CORRECTO.-

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

DE: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150

A: HERNANDEZ ESPITIA TERESA EVA.CC. N° 45.462.610

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-146-6-1405

Doc: ESCRITURA 773 DEL 22-09-2016 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,315,000

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 TERESA EVA

CC# 45462610

A: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-146-6-2312

Doc: ESCRITURA 127 DEL 06-07-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357

A: DORIA VARGAS WALIS ANTONIO

CC# 1018481628 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2011-146-3-75

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 221221488169594513

Nro Matrícula: 146-27624

Página 1 TURNO: 2022-146-1-18724

Impreso el 21 de Diciembre de 2022 a las 12:15:39 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 146 - LORICA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: SAN BERNARDO DEL VIENTO VEREDA: PLAYAS DEL VTO

FECHA APERTURA: 29-12-1998 RADICACIÓN: 2772 CON: ESCRITURA DE: 22-12-1998

CODIGO CATASTRAL: **236750000000000080039000000000** COD CATASTRAL ANT: 23675000000080039000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS: ESTAN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA 270 DE FECHA 22-12-98. EMANADA DE LA NOTARIA DE SAN BERNARDO. AREA 200 M2).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION PRIMERO. REGISTRO DE 12-04-96. RESOLUCION #1708. DE FECHA 12-12-98. INCORA MONTERIA. CLASE DE ACTO. ADJUDICACION TERRENOS BALDIOS. DE: INCORA. A: MUÑOZ CASSIANI ANA GABRIELA. RADICACION 877.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

146 - 23899

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-1998 Radicación: 2772

Doc: ESCRITURA 270 DEL 22-12-1998 NOTARIA DE SAN BERNARDO

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ CASSIANI ANA GABRIELA

CC# 26138689

A: HERRERA MILANEZ ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-146-6-2596

Doc: ESCRITURA 853 DEL 10-10-2012 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,179,000

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: HERRERA MILANES ENRIQUE OCTAVIO

CC# 70119941



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

Certificado generado con el Pin No: 221221488169594513

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 2 TURNO: 2022-146-1-18724

Impreso el 21 de Diciembre de 2022 a las 12:15:39 PM

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

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

A: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-146-6-193

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 18-12-2014 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,179,000

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: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150

A: HERNANDEZ ESPITIA TERESA EVA.CC N° 45.462.610

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-146-6-194

Doc: ESCRITURA 52 DEL 22-01-2015 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 1.148 DE 16/12/2014/NOTARIA UNICA DE LORICA.PROTOCOLIZANDO EL PAZ Y SALVO CORRECTO.-

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

DE: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150

A: HERNANDEZ ESPITIA TERESA EVA.CC. N° 45.462.610

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-146-6-1405

Doc: ESCRITURA 773 DEL 22-09-2016 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,315,000

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 TERESA EVA

CC# 45462610

A: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-146-6-2312

Doc: ESCRITURA 127 DEL 06-07-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357

A: DORIA VARGAS WALIS ANTONIO

CC# 1018481628 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-146-6-4017

Doc: OFICIO 0866 DEL 22-11-2022 JUZGADO PROMISCOUO municipal DE SAN BERNARDO DEL VIENTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 2022-00345-00

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

DE: DORIA VARGAS WALIS ANTONIO

CC# 1018481628



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

Certificado generado con el Pin No: 221221488169594513

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 3 TURNO: 2022-146-1-18724

Impreso el 21 de Diciembre de 2022 a las 12:15:39 PM

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

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

A: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-146-3-75 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-146-1-18724

FECHA: 21-12-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO DE LOS REYES BURGOS ECHENIQUE



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

Certificado generado con el Pin No: 230424386975762698

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 1 TURNO: 2023-146-1-5750

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 09:52:40 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: 146 - LORICA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: SAN BERNARDO DEL VIENTO VEREDA: PLAYAS DEL VTO

FECHA APERTURA: 29-12-1998 RADICACIÓN: 2772 CON: ESCRITURA DE: 22-12-1998

CODIGO CATASTRAL: 236750000000000080039000000000 COD CATASTRAL ANT: 23675000000080039000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS: ESTAN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA 270 DE FECHA 22-12-98. EMANADA DE LA NOTARIA DE SAN BERNARDO. AREA 200 M2).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION PRIMERO. REGISTRO DE 12-04-96. RESOLUCION #1708. DE FECHA 12-12-98. INCORA MONTERIA. CLASE DE ACTO. ADJUDICACION TERRENOS BALDIOS. DE: INCORA. A: MUÑOZ CASSIANI ANA GABRIELA. RADICACION 877.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

146 - 23899

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-12-1998 Radicación: 2772

Doc: ESCRITURA 270 DEL 22-12-1998 NOTARIA DE SAN BERNARDO

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ CASSIANI ANA GABRIELA

CC# 26138689

A: HERRERA MILANEZ ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-146-6-2596

Doc: ESCRITURA 853 DEL 10-10-2012 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,179,000

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: HERRERA MILANES ENRIQUE OCTAVIO

CC# 70119941



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

Certificado generado con el Pin No: 230424386975762698

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 2 TURNO: 2023-146-1-5750

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 09:52:40 PM

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

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

A: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-146-6-193

Doc: ESCRITURA 1148 DEL 18-12-2014 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,179,000

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: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150

A: HERNANDEZ ESPITIA TERESA EVA.CC N° 45.462.610

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2015 Radicación: 2015-146-6-194

Doc: ESCRITURA 52 DEL 22-01-2015 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESCRITURA N° 1.148 DE 16/12/2014/NOTARIA UNICA DE LORICA.PROTOCOLIZANDO EL PAZ Y SALVO CORRECTO.-

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

DE: ARTEAGA VARGAS CARMEN ELENA

CC# 32666150

A: HERNANDEZ ESPITIA TERESA EVA.CC. N° 45.462.610

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-146-6-1405

Doc: ESCRITURA 773 DEL 22-09-2016 NOTARIA UNICA DE LORICA

VALOR ACTO: \$2,315,000

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 TERESA EVA

CC# 45462610

A: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-146-6-2312

Doc: ESCRITURA 127 DEL 06-07-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357

A: DORIA VARGAS WALIS ANTONIO

CC# 1018481628 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-146-6-4017

Doc: OFICIO 0866 DEL 22-11-2022 JUZGADO PROMISCOUO municipal DE SAN BERNARDO DEL VIENTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 2022-00345-00

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

DE: DORIA VARGAS WALIS ANTONIO

CC# 1018481628



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

Certificado generado con el Pin No: 230424386975762698

Nro Matrícula: 146-27624

Pagina 3 TURNO: 2023-146-1-5750

Impreso el 24 de Abril de 2023 a las 09:52:40 PM

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

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

A: ARTEAGA VARGAS JOSE ALEJANDRO

CC# 1067862357 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-146-3-75 Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-146-1-5750

FECHA: 24-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO DE LOS REYES BURGOS ECHENIQUE

Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad

SN BERNARDO DEL VIENTO

Día

17

Mes

02

Año

23

Cancelado a

PETRA NARANJO PLAZA

\$ 1'000.000 =

Por concepto de:

HONORARIOS como SEQUESTRE DEL
BIEN INMUEBLE DE JOSE ALEXANDRO -
ARTEAGA (PAGÓ PROVISIONAL)

Valor en letras

Un millón de pesos MCTE —
— 0 —

Código

Aprobado por

FIRMA DE RECIBIDO

C.C. NIT 50854499

Recibo de Caja Menor

No.

Ciudad

SN BERNARDO DEL VIENTO

Día

17

Mes

02

Año

23

Cancelado a

PETRA NARANTO PLAZA

\$

100.000 =

Por Concepto de:

SERVICIO TRANSPORTE PARA Dili
Genera de ENBANGO Y SEQUESTRE
PLACAS FM 6 673 RENDIT MEGANE

Valor en letras

Cien Mil / PESOS MCR.

Código

FIRMA DE RECIBIDO:

[Firma manuscrita]

Aprobado por

C.C.

INT.

No.

30894.499 MCR

PLACA TAXI

UQE 544

Canelabo

Recibo de
Caja Menor

No 01

Monteina - Cordoba 17 02 2023

Roberto Angel \$400.000.-

Servicio de transporte a Son
Bolo del Viento el día 17 feb 2023
de Monteina A Son Bolo del Viento
Por en letra Cuatrocientos mil por.

Roberto Angel
Tel: 312 606 4367 15.073.689 Jone



Viaje a Montería

Código Rappi: 3536480



Ayuda

Detalle del vuelo

Vuelo de ida: Jue, 16 Feb 2023 **Viva**

Vuelo VH5902

Salida

Jue, 16 Feb

17:30**BOG**

Bogotá

Arpt. Intl. El Dorado

Llegada

Jue, 16 Feb

18:51**MTR**

Montería

Arpt. Intl. Los Garzones



Equipaje

Incluye artículo personal **No incluye equipaje de mano** **No Incluye equipaje en bodega**

Añade equipaje en bodega pagando en el sitio web de la aerolínea o en el aeropuerto

Duración total 1h 21m

Políticas de cambios y cancelaciones

Ten en cuenta el detalle de cada vuelo antes de realizar un



Viaje a Montería

Código Rappi: 3536480



 No Incluye equipaje en bodega

Añade equipaje en bodega pagando en el sitio web de la aerolínea o en el aeropuerto

⌚ Duración total 1h 21m

Políticas de cambios y cancelaciones

Ten en cuenta el detalle de cada vuelo antes de realizar un cambio o cancelación.

Políticas para itinerario BOG → MTR



Si deseas conocer las condiciones y restricciones de tu compra consulta directamente con la aerolínea en la página web oficial de Viva .

Pasajeros

Controla que los datos sean correctos, deben figurar como en su documento o pasaporte.

Camilo Andres doria Vargas
CC: 1233345253



Detalle del precio

Aquí puedes ver el desglose completo de tu compra.

Total: \$239.521 COP



Estado de la compra



Código de reserva:

25AQPQ

Estado del pago:



Aprobado

Método de pago:



Tarjeta débito

Valor de la reserva:

\$70.480 COP

Información de compra

Empresa	Avianca S.A
NIT	9006166521
Fecha	Vie, 10 Feb 2023
Estado	Aprobada
Código de referencia	25AQPQ
Id de transacción	114461926
CUS	1912179494
Banco	PSE - Banco Davivienda
Total	\$70.480 COP
Moneda	COP



Alertas y Notificaciones

Recibidos



Alertas y Notificaciones 20:46



para yo ▾



Notificación

Transaccional

Bancolombia le informa Compra por \$239.521,00 en RAPPI VIAJES 20:46.
09/02/2023 T.Deb *5616. Inquietudes al 6045109095/018000931987.



¿Sabes cuánto gastas en compras todos los meses? Si quieres llevar mejor control de tu plata y cómo la gastas, empieza a usar Día a Día en tu App Bancolombia.



QUIERO USAR DÍA A DÍA



QUIERO SABER MÁS

Esta es una notificación automática, por favor no responda este mensaje.



Aquí algunos consejos y recomendaciones para que protejas tus datos:

- **Nunca entregues tu información personal o financiera** por llamadas o correos. Ingresa siempre a la Sucursal Virtual digitando la dirección en el navegador, no por enlaces en páginas web, correos electrónicos o buscadores.
- **Jamás entregues datos** como: usuarios, claves, números de tarjetas de crédito, fechas de vencimiento y códigos de seguridad.
- **Nunca pierdas de vista tus tarjetas.** Cuando realices compras, verifica que te hayan devuelto la tuya, para esto puedes marcarla y personalizarla para que la reconozcas fácilmente.