


INFORME DE AVALUO LRCAJA-91512395
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ALEXANDER DE AVILA ARIAS
NIT / C.C CLIENTE	91512395
DIRECCIÓN	CARRERA 7 # 8_258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN CESAR
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LA FLORESTA
CIUDAD	San Martin
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/05/2023
FECHA INFORME	08/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BLANCA CECILIA ARIAS				
NUM.	0307	#NOTARIA	UNICA	FECHA	28/06/13
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	San Martin	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA	010100240029000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
Casa	196-47290

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN LOE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EN ESTE CONSTRUIDO, LOCALIZADO SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA (COSTADO ORIENTAL) DE LA VÍA NACIONAL (CARRERA 7) QUE COMUNICA EL MUNICIPIO DE SAN MARTINICO LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR DEL PAÍS. **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.**

DEPENDENCIAS

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

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,730,100.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 39,902,013.00
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


EDIXON JOSE PEREA MURILLO
Perito Actuante
C.C: 82382448
RAA: AVAL-82382448

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Según Norma	RECREACIONAL GRUPO II
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	274.45	Frente	6.10
Forma	RECTANGULAR	Fondo	45
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:7

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	003 de marzo de 2.017
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	274.45
AREA CONSTRUIDA	M2	57

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	275
AREA CONSTRUIDA	M2	57
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	17806000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA PISO 1	M2	-

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	274.50
AREA PISO 1	M2	54

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	100-200
Estacionamientos	Regular	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 7 # 8. 258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN CESAR

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2003

Comentarios de estructura

CASA DE HABITACIÓN CONSTRUIDA EN MATERIAL, CON UN ESTILO TRADICIONAL, CIMENTACIÓN EN MUROS DE CARGA, PAREDES EN LADRILLOS FRESADAS Y PINTADAS.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	274.45	M2	\$218,000.00	59.99%	\$59,830,100.00
Area Construida		57	M2	\$700,000.00	40.01%	\$39,900,000.00
TOTALES					100%	\$99,730,100.00

Valor en letras Noventa y nueve millones setecientos treinta mil cien Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$99,730,100.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	15
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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

SE TRATA DE UN LOE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EN ESTE CONSTRUIDO, LOCALIZADO SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA (COSTADO ORIENTAL) DE LA VÍA NACIONAL (CARRERA 7) QUE COMUNICA EL MUNICIPIO DE SAN MARTINICO LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR DEL PAÍS. **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.** MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1573 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2.022 DE LA NOTARIA ÚNICA DE SAN ALBERTO, SE REALIZA LA ACLARACIÓN DE LA NOMENCLATURA DEL PREDIO.
CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/368120230503183922certificado%20de%20tradicion.pdf>
ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/268920230503183939ESCRITURAS.pdf>

EL PREDIO NO POSEE GARAJE.

SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA, LA CUAL CONSTITUYE LA ANTIGUA VÍA NACIONAL QUE COMUNICA EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN CON LA COSTA NORTE Y EL INTERIOR DEL PAÍS. SECTOR DE ESTRATO BAJO, RESIDENCIAL CON PRESENCIA DE ALGUNA ACTIVIDAD COMERCIAL EN ESTA FRANJA DE LA VÍA DESARROLLADA.

CASA DE HABITACIÓN CONSTRUIDA EN MATERIAL, CON UN ESTILO TRADICIONAL, CIMENTACIÓN EN MUROS DE CARGA, PAREDES EN LADRILLOS FRESADAS Y PINTADAS.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio tiene un área total de 274.45 metros cuadrados de los cuales construidos solo tiene 57 metros cuadrados, el resto del predio es solar.

PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC, PUERTA Y VENTANA EXTERNA EN HIERRO Y VIDRIO, COCINA SENCILLA CON MESÓN ENCHAPADO, ALCOBAS SIN PUERTAS.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. VILLAMARCELA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3103216323	109	75	\$750,000	\$56,250,000
2	OASIS 2DA ETAPA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3003605973	120	85	\$600,000	\$51,000,000
3	B/ PRADERA	\$80,000,000	1	\$80,000,000	3187691189	84	70	\$800,000	\$56,000,000
4	B/ MARIA AUXILIADORA	\$85,000,000	1	\$85,000,000	3208963945	105	85	\$650,000	\$55,250,000
Del inmueble						274.45	57		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,750,000	\$217,890	0.9	1.0	0.90	\$196,101
2	\$29,000,000	\$241,667	1.0	0.9	0.90	\$217,500
3	\$24,000,000	\$285,714	0.9	0.9	0.81	\$231,429
4	\$29,750,000	\$283,333	0.9	0.9	0.81	\$229,500
					PROMEDIO	\$218,632.37
					DESV. STANDAR	\$16,235.73
					COEF. VARIACION	7.43%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$218,000.00	AREA	274.45	TOTAL	\$59,830,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	57	TOTAL	\$39,900,000.00
VALOR TOTAL	\$99,730,100.00					

Observaciones:

PARA LA TOMA DE MUESTRAS DE MERCADO SE ENCONTRÓ UNA (URB. VILLA MARCELA) EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN, LAS OTRAS MUESTRAS SON TOMADAS DEL MERCADO LOCAL DE LA VECINA CIUDAD DE AGUACHICA TENIENDO EN CUENTA LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS MISMAS EN CUANTO A ESTRATO, USO, DESTINO Y CONSTRUCCIÓN.

SE TRATA DE UNA CASA LOTE UBICADA EN UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, LOCALIZADA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CARRERA 7, OTTORA VÍA NACIONAL QUE COMUNICA LA COSTA NORTE CON EL INTERIOR DEL PAÍS. EL PREDIO PRESENTA UN NORMAL ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN, CON UNA DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL, CON BUENA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 7 # 8_258 BARRIO LA FLORESTA EN SAN MARTIN
CESAR | LA FLORESTA | San Martin | Cesar

COORDENADAS (DD)

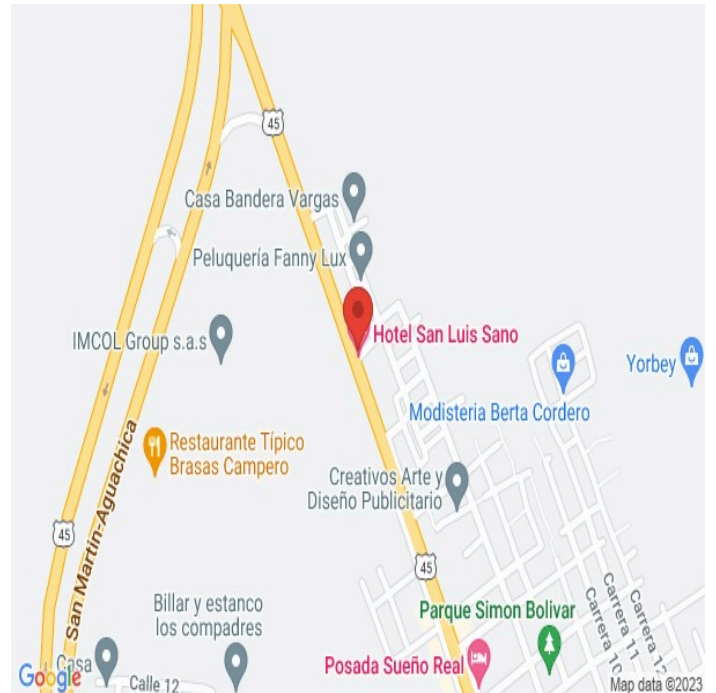
Latitud: 8.006853

Longitud: -73.515280

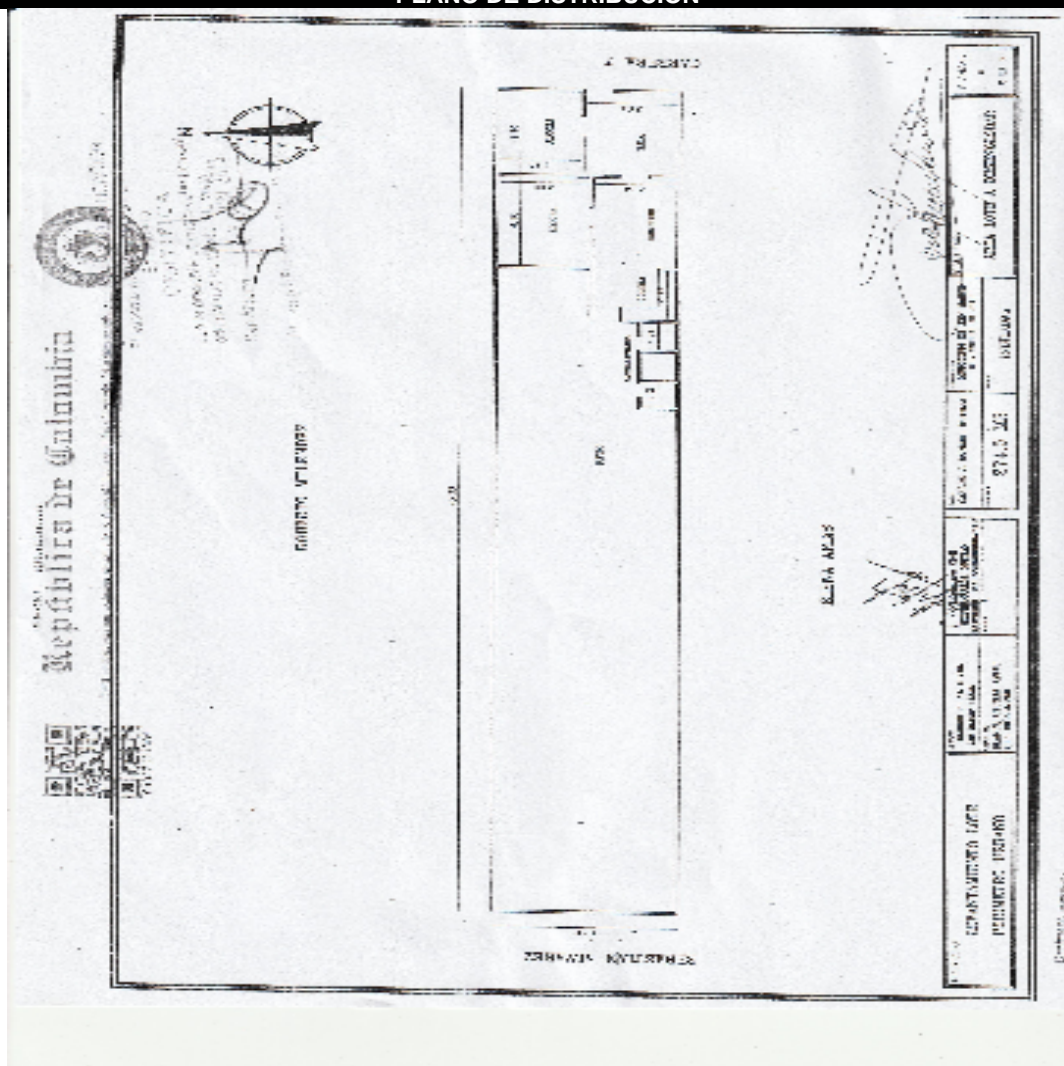
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 0' 24.6702''

Longitud: 73° 30' 55.008''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo

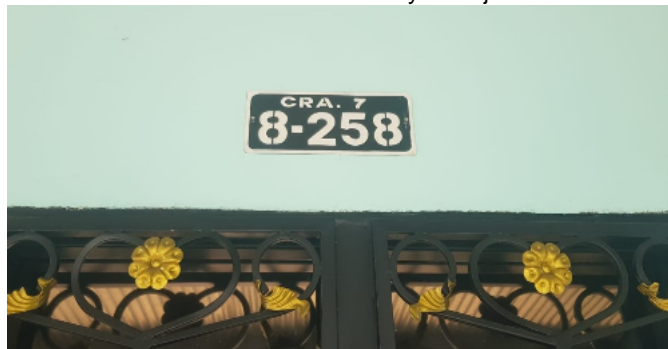


REGISTRO FOTOGRÁFICO

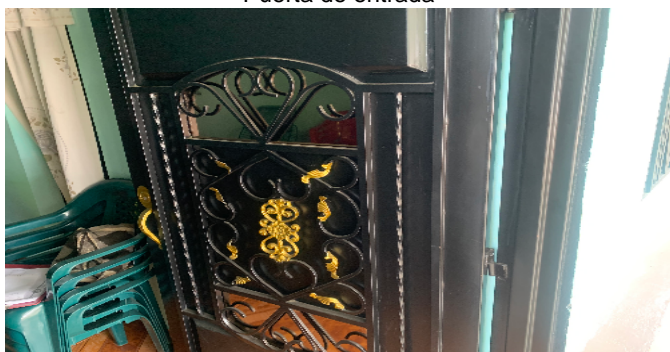
Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Puerta de entrada



Comedor



Sala



Sala



Cocina



SOLAR



REGISTRO FOTOGRÁFICO

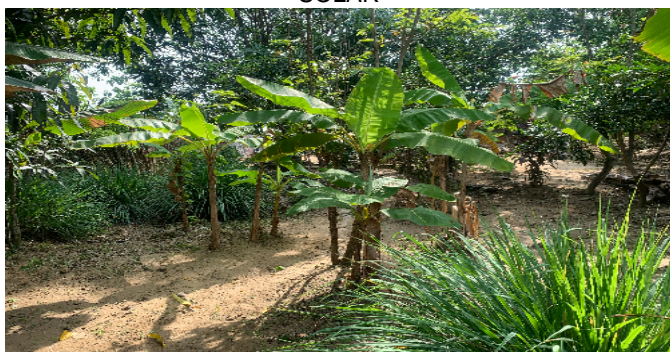
SOLAR



LAVADERO



SOLAR



SOLAR



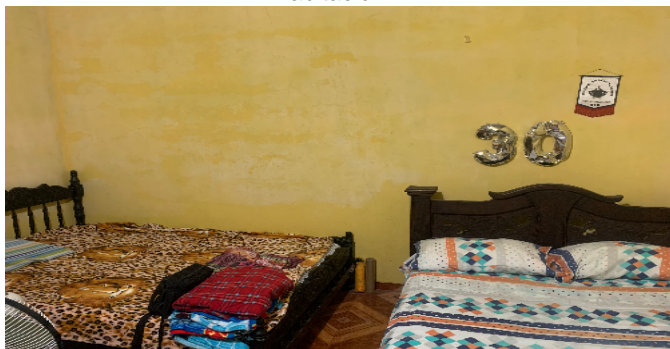
AREA BANO SERVICIO Y LAVADERO



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

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.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien 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, 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-91512395



PIN de Validación: 9f3009a7



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) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO 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 Jun 2019

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
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9f3009a7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

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 Jun 2019

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 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9f3009a7



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios , Materia prima , Producto en proceso , Producto terminado , Establecimientos de comercio

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

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) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448.

El(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO 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



PIN de Validación: 9f3009a7



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

9f3009a7

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 días (10) 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



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

Certificado generado con el Pin No: 230427654275955365

Nro Matrícula: 196-47290

Página 1-TURNO: 2023-196-1-10842

Impreso el 27 de Abril de 2023 a las 04:59:05 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: 196 - AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: SAN MARTIN VEREDA: SAN MARTIN

FECHA APERTURA: 15-07-2013 RADICACIÓN: 2013-196-6-2633 CON: ESCRITURA DE: 26-06-2013

CODIGO CATASTRAL: 010100240029000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE, JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, CON AREA DE 274.50 M 2 CUYOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASÍ. NORTE: SEÑOR ROBERTO MELENDEZ CON UNA LONGITUD DE 45 MTS; SUR: CON ELENA ARIAS CON UNA LONGITUD DE 45 MTS; ORIENTE: CON LA CARRERA 7 CON UNA LONGITUD DE 8.10 MTS. OCCIDENTE: CON EL SEÑOR SEBASTIAN ALVAREZ, CON UNA LONGITUD DE 8.10 MTS. SEGUN LEY 1579 DE 2012.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 274 CENTIMETROS CUADRADOS: 50

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. REGISTRO DEL 04-08-88. ESCRITURA: 745 DEL 18-07-88. NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. \$13.500. DE: MUNICIPIO DE SAN MARTIN. A: ARIAS CARREÑO, ELENA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 7 # 8 - 248

2) KR 7 # 8 - 258 BR LA FLORESTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

196 - 17059

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-2013 Radicación: 2013-196-6-2633

Doc: ESCRITURA 0307 DEL 28-06-2013 notaria unica de san martin DE SAN MARTIN

VALOR ACTO: \$12,300,000

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: ARIAS ELENA

CC# 26674906

A: ARIAS BLANCA CECILIA

CC# 30504750 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-12-2022 Radicación: 2022-196-6-5734

Doc: ESCRITURA 1573 DEL 01-12-2022 NOTARIA UNICA DE SAN ALBERTO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA



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

Certificado generado con el Pin No: 230427654275955365

Nro Matrícula: 196-47290

Pagina 2 TURNO: 2023-196-1-10842

Impreso el 27 de Abril de 2023 a las 04:59:05 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)

A: ARIAS BLANCA CECILIA

CC# 30504750 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

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: 2023-196-1-10842

FECHA: 27-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública

El Registrador: EDERSON SOLANO YAZO