



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065877880

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	DIEGO ARMANDO VARON PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1065877880
DIRECCIÓN	CL 9 A # 5 A - 51
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	URBANIZACION SANTA ANA
CIUDAD	Aguachica
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

FECHA VISITA	08/03/2024
FECHA INFORME	19/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DORIS VARON SANCHEZ					
NUM. ESCRITURA	0041 Escritura De #NOTARIA	UNICA	FECHA	24/01/20		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cesar			
CEDULA CATASTRAL	01-01-0261-0014-000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRO					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
196-45033	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON UNA VIVIENDA EN ESTE CONSTRUIDO UBICADO SOBRE LA ESQUINA FORMADA POR LA CONVERGENCIA DE LA CALLE 9A CON CARRERA 5A, URBANIZACIÓN SANTA ANA, SECTOR SUR OCCIDENTAL DE LA CIUDAD DE AGUACHICA. NOTA: SEGÚN DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA, EL PREDIO TIENE COMO DIRECCIÓN CALLE 9A No. 5A - 51. EN EL MOMENTO DE LA VISITA, SE ENCONTRÓ QUE LA DIRECCIÓN QUE PRESENTA EL PREDIO ES CARRERA 6 No. 9 - 58. ES DECIR, QUE ESTÁ CON BASE EN LA CARRERA Y NO A LA CALLE (ES UNA ESQUINA).

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 78,693,875

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 78,693,875

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura del certificado de tradición, no coincide con la física. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

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	
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	61.25	Frente	8.75
Forma	RECTANGULAR	Fondo	7
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 025 DE DICIEMBRE 28 DE 2.002
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	60%
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.25	AREA DE TERRENO	M2	61.25
AREA CONSTRUIDA	M2	45	AREA CONSTRUIDA	M2	45
				AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS \$ 16.255.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	61.25	AREA DE TERRENO	M2	61.25
AREA PISO 1	M2	56.93	AREA PISO 1	M2	56.93

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Debil
Comercial	
Escolar	
Asistencial	
Estacionamientos	
Áreas verdes	
Zonas recreativas	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	No	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 9 A # 5 A - 51

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2010

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	61.25	M2	\$274,000.00	21.33%	\$16,782,500.00
Area Construida		56.93	M2	\$1,087,500.00	78.67%	\$61,911,375.00
TOTALES					100%	\$78,693,875
Valor en letras	Setenta y ocho millones seiscientos noventa y tres mil ochocientos setenta y cinco Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$78,693,875

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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

SE TRATA DE UN SECTOR DE ESTRATO BAJO CON VIVIENDAS DE UNO Y DOS NIVELES CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

SALVEDADES

Jurídica: NO SE PRESENTAN OBSERVACIONES JURÍDICAS CON RESPECTO AL PREDIO. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Entorno: SE HACE LA ACLARACIÓN QUE EL PREDIO SE UBICA EN LA ESQUINA FORMADA POR LA CONVERGENCIA DE LA CALLE 9A LA CUAL ENCUENTRA SIN PAVIMENTAR, CON LA CARRERA 6A, LA CUAL ESTÁ DEBIDAMENTE PAVIMENTADA. EL SECTOR ES DE ESTRATO BAJO, CON VIVIENDAS DE UNO Y DOS PIES, EN SU MAYORÍA CON DISEÑOS TRADICIONALES.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

Acabados: PAREDES EN LADRILLOS, FRISADAS Y PINTADAS, PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC Y CIELO RASO EN HICOPOR, COCINA CON MESÓN Y PARED PARCIALMENTE ENCHAPADA, BAÑO ENCHAPADO CON LAVAMANOS Y SERVICIO EN CERÁMICA, PUERTAS Y VENTANAS EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, PUERTA DE LAS ALCOBAS EN MADERA, PUERTA DEL BAÑO EN MARCO DE ALUMINIO Y POLICARBONATO. DISEÑO Y DISTRIBUCIÓN FUNCIONAL.

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ EL BOSQUE	\$106,200,000	0.95	\$100,890,000	5742450	77	70	\$1,150,000	\$80,500,000
2	B/UNION	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	6016000555	95	78	\$1,000,000	\$78,000,000
3	B/PRADERA	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3187691189	65	58	\$1,100,000	\$63,800,000
4	CIUDADELA DE LA PAZ	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	72	\$1,100,000	\$79,200,000
Del inmueble						61.25	56.93		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,390,000	\$264,805	1.0	1.0	1.00	\$264,805
2	\$25,550,000	\$268,947	1.0	1.0	1.00	\$268,947
3	\$16,950,000	\$260,769	1.0	1.0	1.00	\$260,769
4	\$25,300,000	\$301,190	1.0	1.0	1.00	\$301,190
					PROMEDIO	\$273,928.07
					DESV. STANDAR	\$18,479.07
					COEF. VARIACION	6.75%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$274,000.00	AREA	61.25	TOTAL	\$16,782,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,087,500.00	AREA	56.93	TOTAL	\$61,911,375.00
VALOR TOTAL		\$78,693,875.00				

Observaciones:

PARA EL ESTUDIO DE MERCADO SE ACUDIÓ A PREDIOS EN VENTAS EN BARRIOS DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES COMO LO SON ESTRATO, TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN, ÁREAS, ENTRE OTROS.

Enlaces:

1.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villas-de-san-andres/aquachica/8247776?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/aquachica/aquachica/8153832>

3.-https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/2210104680781748930?click_type=0&pos=10&siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fwww.benesonline.co%252Fficha-casa-venta-aquachica-cesar_CAV195282.php&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403197123§ion=1&sec=1§ionType=1&pageViewId=f2cfddc-83df-4675-9219-db936721474&l_pvId=c2cfddc-83df-4675-9219-db936721474&userAgent=Mozilla%2F5.0%2BWindows%2BNT%2B10.0%2BWin64%2B%2BApple%2BWebKit%2F537.36%28KHTML, like Gecko%29%2BChrome%2F122.0.0.0%2BSafari%2F537.36%2Bversion%2B1%2BisHuman=true&userIp=186.112.2.9&what=casa+aquachica&search_terms=casa+aquachica&origin=2&_or=2&splitTestId=0

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-la-paz/aquachica/7751724>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 9 A # 5 A - 51 | URBANIZACION SANTA ANA | Aguachica |
Cesar

COORDENADAS (DD)

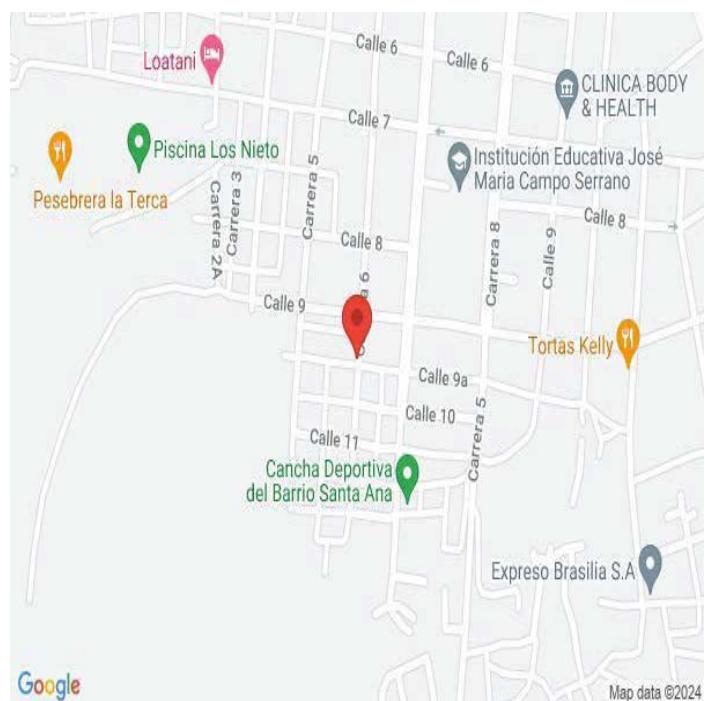
Latitud: 8.303987176101913

Longitud: -73.62915636456779

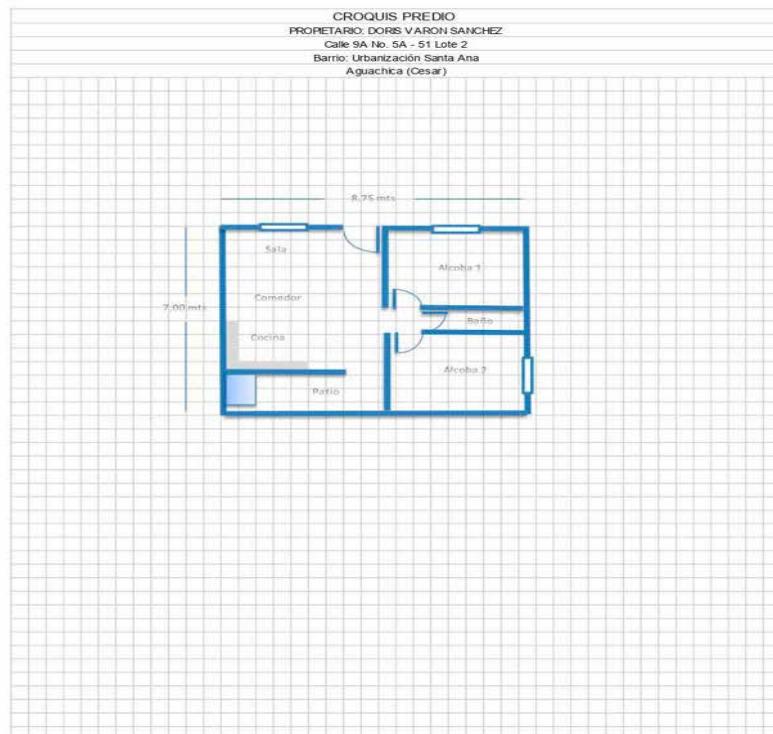
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 18' 14.3526''

Longitud: 73° 37' 44.961''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



COSTADO SUR DEL PREDIO



Nomenclatura



Puerta de entrada



INTERIOR VIVIENDA



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA HABITACION 1



Habitación 2



PUERTA HABITACION 2



Baño Social 1



FOTOS General

PUERTA BAÑO



Patio Interior

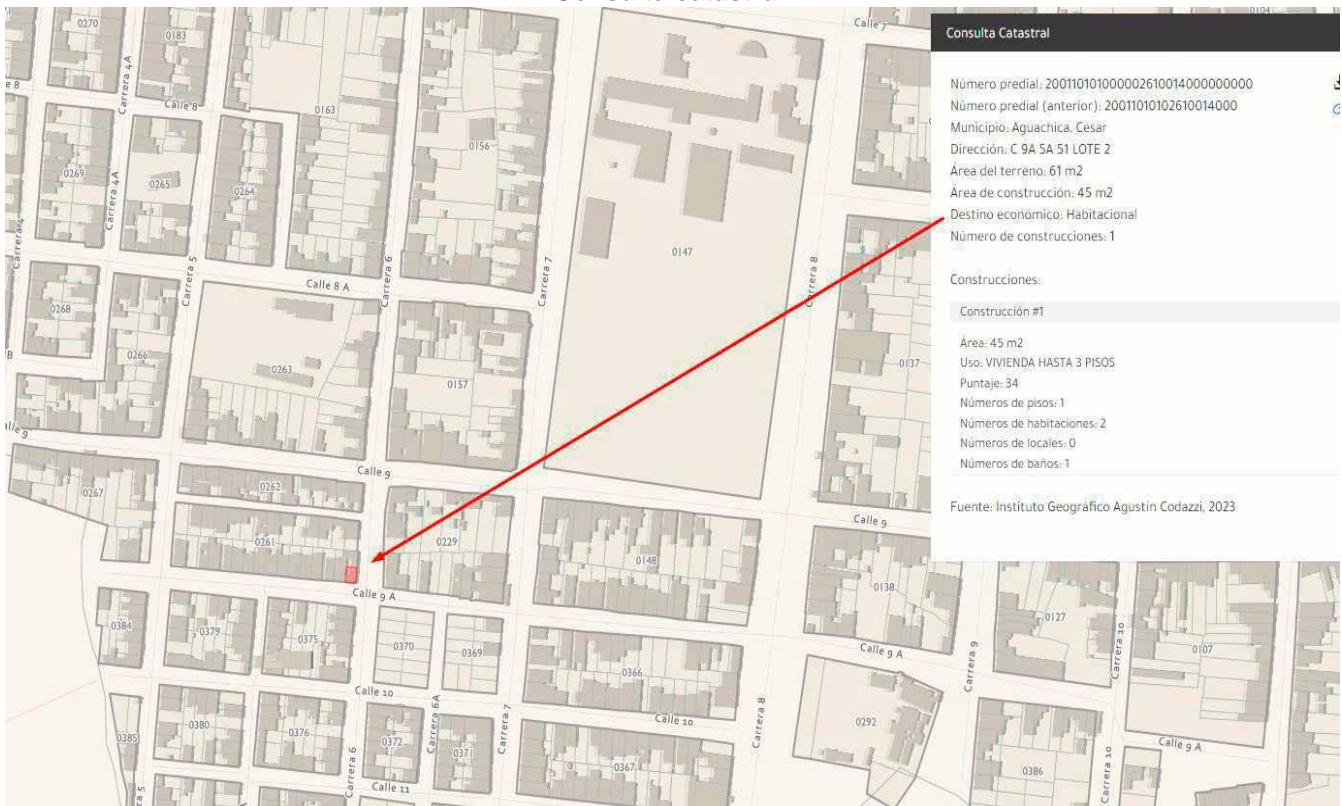


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1065877880



PIN de Validación: ad6f09f7



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



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: ad6f09f7

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: ad6f09f7

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

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 de procesos disciplinarios 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 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: ad6f09f7



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



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

ad6f09f7

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RRA AVALUO: LRCAJA-1065877880 M.I.: 196-45033
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: 240214776289351302

Nro Matrícula: 196-45033

Pagina 1 TURNO: 2024-196-1-4082

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 12:24:59 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: AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA

FECHA APERTURA: 05-06-2012 RADICACIÓN: 2012-196-6-2323 CON: ESCRITURA DE: 24-05-2012

CODIGO CATASTRAL : 01-01-0261-0014-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: [NUPRE](#) - Núcleo de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento da Região Centro-Oeste

NOT RE.

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO N° 2 CON AREA DE 61.25 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 943, 2012/05/24, NOTARIA UNICA AGUACHICA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. LOS LINDEROS DEL PREDIO SE ESPECIFICAN ASI: POR EL NORTE: CON PREDIO N° 1 A DESENGLOBAR CON UNA EXTENSION DE 7.0 ML. POR EL SUR: CON LA CALLE 9A, CON UNA EXTENSION DE 7.0 ML. POR EL ORIENTE: CON CARRERA 6, CON UNA EXTENSION DE 8.75 ML Y POR EL OCCIDENTE: CON SANCHEZ ROJAS ANGEL ANTONIO, CON UNA EXTENSION DE 8.75 ML.

LA MEJORA DECLARADA CONSISTE EN LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN PISO QUE CONSTA DE: SALA-COMEDOR, COCINA, PATIO DE ROPAS, DOS (2) ALCOBAS, UN (1) BAÑO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION·

01. REGISTRO DEL 16-06-11. ESCRITURA: 172 DEL 11-06-11. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. MODO DE ADQUISICIÓN. COMPROVENTA. \$10.000.000= DE: GARCIA SIERRA, YENNY ADRIANA. A: RENGIFO REVELO, RODRIGO.

02. REGISTRO DEL 06-05-10. ESCRITURA: 085 DEL 26-03-10. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. MODO DE ADQUISICIÓN. COMPROVENTA. \$10.000.000= DE: VILA RIVERA, ANA GRACIELA. A: GARCIA SIERRA,, YENNY ADRIANA.

03. REGISTRO DEL 25-09-02. ESCRITURA: 091 DEL 09-09-02. NOTARIA UNICA DE LA GLORIA. MODO DE ADQUISICIÓN. COMPROVENTA. \$174.000= DE: QUIÑONES OSSA, JORGE EMIRO. A: VILA RIVERA, ANA GRACIELA.

04. REGISTRO DEL 05-12-01. ESCRITURA: 426 DEL 04-12-01. NOTARIA UNICA DE GAMARRA. MODO DE ADQUISICIÓN. ADJUDICACIÓN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD. A: QUIÑONES OSSA, JORGE EMIRO.

05-REGISTRO DEL 17-11-00. ESCRITURA: 1365 DEL 17-11-00. NOTARIA UNICA AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. ADJUDICACIONES SUCESION. \$5'562.000.= DE: OSSA BALLENA, ANA DELIA. A: OSSA, DALIA ROSA. QUIÑONES OSSA, FARIDE. OSSA, ROSALBA. OSSA, VICTOR JULIO. OSSA, OMAR ANTONIO. QUIÑONES OSSA, MAGOLA BEATRIZ. QUIÑONES OSSA, JORGE EMIRO.

06-REGISTRO DEL 14-07-58. ESCRITURA: 93 DEL 25-04-58 NOTARIA UNICA AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPROVENTA. \$3.000.= DE: QUIÑONES GUZMAN, RAMIRO. A: OSSA BALLENA, ANA DELIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

1) LOTE 3 URBANIZACION SANTA ANA

2) CL 9 A # 5 A - 51

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INGRESOS

MATRÍCULA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214776289351302

Nro Matrícula: 196-45033

Página 2 TURNO: 2024-196-1-4082

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 12:24:59 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 001 Fecha: 05-06-2012 Radicación: 2012-196-6-2323

Doc: ESCRITURA 943 DEL 24-05-2012 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: RENGIFO REVELO RODRIGO

CC# 17866407 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-196-6-3207

Doc: ESCRITURA 1141 DEL 11-06-2015 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$12,670,000

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: RENGIFO REVELO RODRIGO

CC# 17866407 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-07-2015 Radicación: 2015-196-6-3207

Doc: ESCRITURA 1141 DEL 11-06-2015 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$12,670,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: RENGIFO REVELO RODRIGO

CC# 17866407

A: PARRA PITA NORALDO

CC# 18925206 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-2020 Radicación: 2020-196-6-298

Doc: ESCRITURA 0041 DEL 24-01-2020 NOTARIA UNICA DE AGUACHICA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PARRA PITA NORALDO

CC# 18925206

A: VARON SANCHEZ DORIS

CC# 49656169 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2020-196-3-12

Fecha: 22-01-2020

LO CORREGIDO EN LINDEROS. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-196-3-259

Fecha: 23-12-2019

LO INCLUIDO EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240214776289351302

Nro Matrícula: 196-45033

Página 3 TURNO: 2024-196-1-4082

Impreso el 14 de Febrero de 2024 a las 12:24:59 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-196-1-4082

FECHA: 14-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE AGUACHICA DNP

**EDERSON SOLANO YAZO
REGISTRADOR SECCIONAL**

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