



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1064711511

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR ALFONSO RAMOS BENAVIDES
NIT / C.C CLIENTE	1064711511
DIRECCIÓN	KR 15 # 13 A - 71 CS LOTE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	LA CRUZ
CIUDAD	Curumaní
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/04/2024
FECHA INFORME	16/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALEXANDER ROBLES HERNANDEZ			
NUM. ESCRITURA	191 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA 27/04/23
CIUDAD ESCRITURA	Curumaní		DEPTO	Cesar
CEDULA CATASTRAL	010200960004000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SESUMINISTRO.			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
192-46125	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

PREDIO UBICADO SOBRE EL COSTADO DERECHO DE LA CALLE, 14, EN EL BARRIO LA CRUZ, SECTOR DE ESTRATO BAJO, DE USO RESIDENCIAL, EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN. CON VIVIENDAS DE UN PISO CON UN ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

## ACABADOS

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

## 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 85,749,140

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 85,749,140

## 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

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

## 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 PIRNIPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.

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

Área Lote	118.43	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	17.59
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 012 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2019
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	120%
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	118.43	AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	89	AREA CONSTRUIDA	M2	-
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	-
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	118.43	AREA DE TERRENO	M2	118.43
AREA PISO 1	M2	89	AREA PISO 1	M2	89

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	100-200
Estacionamientos	Bueno	100-200
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Regular	100-200

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	En obra
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	85
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 15 # 13 A - 71 CS LOTE

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2023

## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## **CUADRO DE VALORACIÓN**

<b>Tipo de Área</b>	<b>Descripción</b>	<b>Área</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>%</b>	<b>Valor total</b>
Area de Terreno	Terreno	118.43	M2	\$198,000.00	27.35%	\$23,449,140.00
Area Construida	Construcción	89	M2	\$700,000.00	72.65%	\$62,300,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$85,749,140</b>

Valor en letras Ochenta y cinco millones setecientos cuarenta y nueve mil ciento cuarenta Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$85,749,140**

## OFERTA Y DEMANDA

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

#### **Perspectivas de valoración:**

## Comportamiento Oferta y Demanda:

#### **Actualidad edificadora:**

14

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.

EN EL SECTOR SE TIENEN VIVIENDAS DE UN PISO CON UN ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL (SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN)

SALVEDADES

**Jurídica:** MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 362 DEL 30 DE OCTUBRE DEL 2.017, DE LA NOTARIA ÚNICA DE CURUMANÍ, EL PROPIETARIO, SEÑOR ALEXANDER ROBLES HERNANDEZ ADQUIERE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN. POSTERIORMENTE, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. 191 DE FECHA 27 DE ABRIL DEL 2.023, DE LA NOTARIA ÚNICA DE CURUMANÍ, EL PROPIETARIO VENDE UN ÁREA DE TERRENO DE 925.73 METROS CUADRADOS, Y EN LA MISMA ESCRITURA HACE LA DECLARACIÓN DEL ÁREA RESTANTE, OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO (118.43 MTS CUADRADOS).

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

**Entorno: SE TRATA DE UN SECTOR DE USO RESIDENCIAL, DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN, CON VIVIENDAS DE UN PISO, CON UN ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL**

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CONSTRUCCIÓN EN ESTE EXISTENTE CONSISTENTE EN UNA CASA DE HABITACIÓN EN MATERIAL, MUROS EN LADRILLOS (EN OBRA GRIS EN ALCOBAS 2 Y 3) PISOS EN CEMENTO, PISO DE LA ALCoba No. 1 EN CERÁMICA, COCINA TOTALMENTE ENCHAPADA, BAÑO ENCHAPADO, VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO Y HIRO.

**Acabados:** PISOS DE ALCOBAS No. 1 EN CERÁMICA LA CUAL CUENTA CON CIELO RASO EN FIBRA DE VIDRIO. ALCOBAS 2 Y 3 EN OBRA NEGRA, PISOS DEL RESTO DE LA VIVIENDA EN ANTEPISO, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC, COCINA CON MESÓN Y PAREDES ENCHAPADAS, BAÑO TOTALMENTE ENCHAPADO CON LAVAMANOS Y SERVICIO EN CERÁMICA, PAREDES DE LA SALA COMEDOR ACABADAS CON FRISO Y PINTURA. CUENTA CON UNA MEDIA AGUA EN AL PARTE POSTERIOR DEL PREDIO EN LA CUAL SE ENCUENTRA A PILETA Y EL LAVADERO. PUERTA DE ACCESO, PUERTA DE ALCOBAS No. 1 EN VIDRIO, VENTANAS DE ALCOBAS No. 1 Y DE LA SALA EN MARCO DE HIERRO Y VIDRIO.

## **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 valuadora 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/ POTOSI	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	3108649856	95	80	\$1,000,000	\$80,000,000
2	B/ CIUDADELA DE LA PAZ	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	78	\$1,080,000	\$84,240,000
3	B/ CAMPO SERRANO	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	3127918732	180	140	\$800,000	\$112,000,000
4	B/ POTOSI	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3115030004	100	85	\$700,000	\$59,500,000
<b>Del inmueble</b>					<b>118.43</b>	<b>89</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,550,000	\$247,895	1.0	0.80	0.80	\$198,316
2	\$20,260,000	\$241,190	1.0	0.80	0.80	\$192,952
3	\$44,750,000	\$248,611	0.95	0.80	0.76	\$188,944
4	\$26,000,000	\$260,000	1.0	0.80	0.80	\$208,000
				PROMEDIO	\$197,053.15	
				DESV. STANDAR	\$8,246.12	
				COEF. VARIACION	4.18%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$198,000.00	AREA	118.43	TOTAL	\$23,449,140.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	89	TOTAL	\$62,300,000.00
VALOR TOTAL		\$85,749,140.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## **DIRECCIÓN:**

KR 15 # 13 A - 71 CS LOTE | LA CRUZ | Curumani | Cesar

## **COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 9.206951

**Longitud:-73.540194**

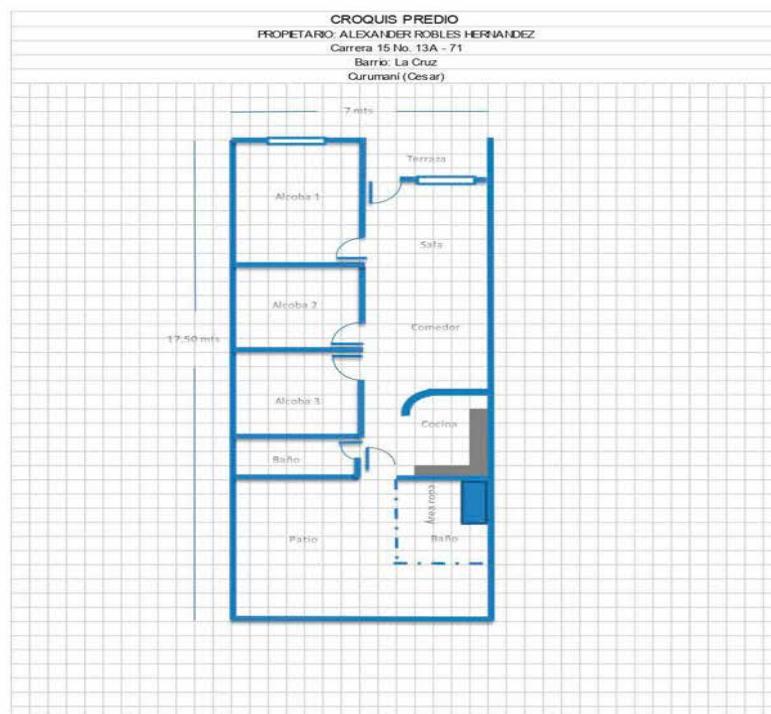
## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 9° 12' 25.0236"'

**Longitude:** 73° 32' 24.6978''



## **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



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



INTERIOR VIVIENDA



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



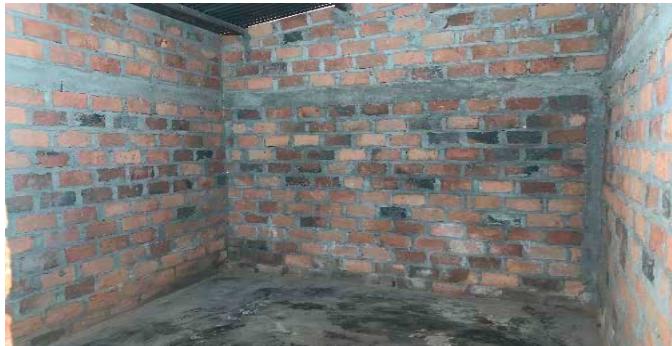
PUERTA HABITACION 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1

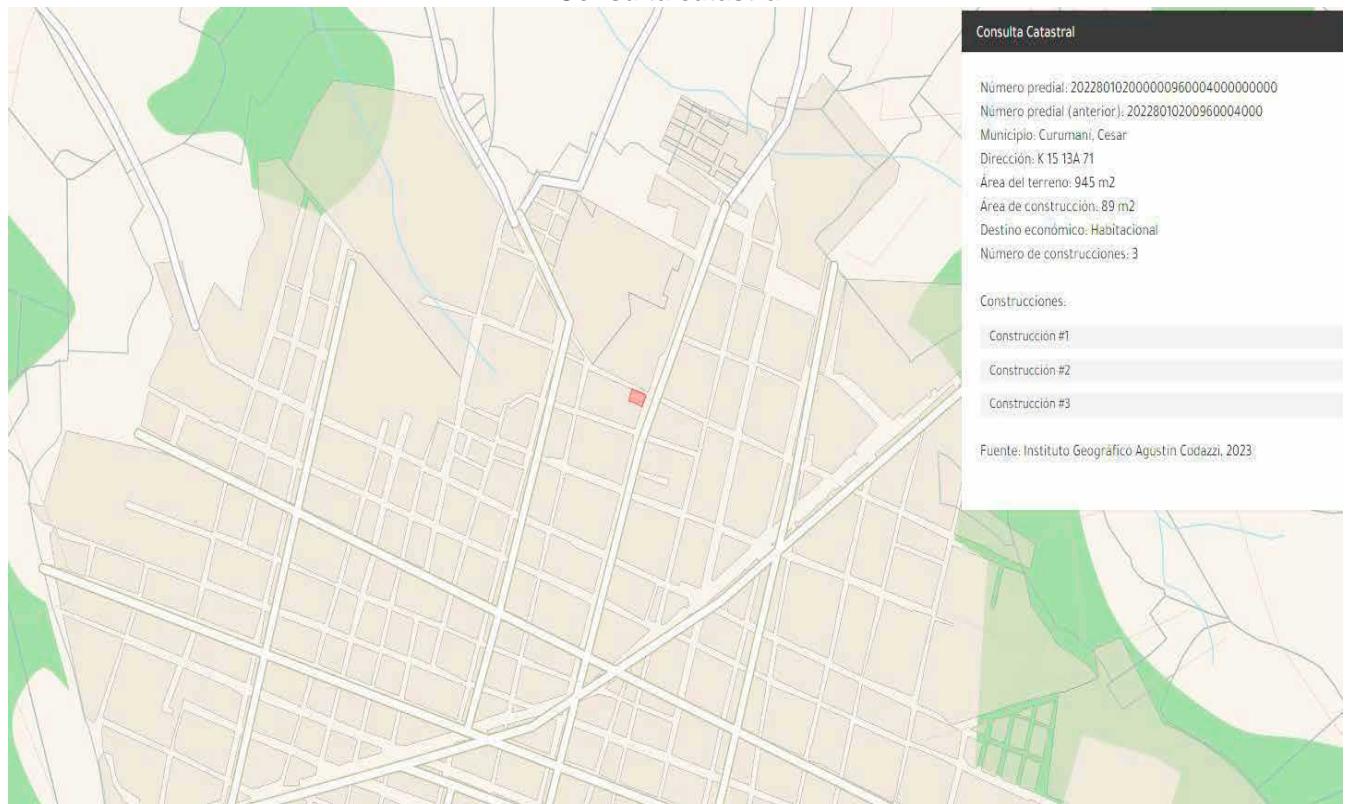


PATIO



## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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-1064711511



PIN de Validación: bb2a0b1f

### 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 evaluador 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: bb2a0b1f

## 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: bb2a0b1f

## 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: bb2a0b1f



<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

**bb2a0b1f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RRA AVALUO: LRCAJA-1064711511 M.I.: 192-46125  
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240409965792080470**

**Nro Matrícula: 192-46125**

Página 2 TURNO: 2024-192-1-6725

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 01:30:16 PM

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

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

DE 2009. (ART. 123 DE LA LEY 388 DE 1997)

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

DE: LA NACION

A: MUNICIPIO DE CURUMANI

**NIT# 8000965804 X**

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-05-2017 Radicación: 2017-192-6-2158**

Doc: ESCRITURA 155 DEL 16-05-2017 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

**VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: OTRO: 0917 DETERMINACION AREA Y LINDEROS PREDIO DEL MUNICIPIO

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

A: MUNICIPIO DE CURUMANI

**NIT# 8000965804 X**

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-2017 Radicación: 2017-192-6-2832**

Doc: ESCRITURA 239 DEL 11-07-2017 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

**VALOR ACTO: \$1,007,460**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE CURUMANI

**NIT# 8000965804**

A: HERNANDEZ HERNANDEZ VICTOR MANUEL

**CC# 18967017 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-09-2017 Radicación: 2017-192-6-3685**

Doc: ESCRITURA 332 DEL 11-09-2017 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

**VALOR ACTO: \$0**

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: HERNANDEZ HERNANDEZ VICTOR MANUEL

**CC# 18967017 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-10-2017 Radicación: 2017-192-6-3923**

Doc: ESCRITURA 362 DEL 03-10-2017 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

**VALOR ACTO: \$58,027,316.57**

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA)

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

DE: HERNANDEZ HERNANDEZ VICTOR MANUEL

**CC# 18967017**

A: ROBLES HERNANDEZ ALEXANDER

**CC# 18974301 X**

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2017 Radicación: 2017-192-6-3923**

Doc: ESCRITURA 362 DEL 03-10-2017 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

**VALOR ACTO: \$0**

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA (PROHIBICION DE ENAJENAR POR DOS AÑOS)

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





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240409965792080470**

**Nro Matrícula: 192-46125**

Página 4 TURNO: 2024-192-1-6725

Impreso el 9 de Abril de 2024 a las 01:30:16 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: 2024-192-1-6725      FECHA: 09-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR BACCA ZAMBRANO  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública