



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085911282-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OSCAR YOBANNY CHAMPUTIS CUASPA
NIT / C.C CLIENTE	1085911282
DIRECCIÓN	CALLE 7 NUMERO 7-135
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	SAN ISIDRO
CIUDAD	Curumani
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/04/2024
FECHA INFORME	18/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDINSON CARRASCAL TORRADO				
NUM.	191 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	02/06/22
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Chiriguaná	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	mayor extencion_20228010100800008000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
196-55613	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

CALLE 7 NUMERO 7-135

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.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,386,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,386,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta en la cual se indica que el servicio de agua se presta por cargos fijos promedios, emitida por ACUACUR ESP.

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	RECREATIVO TIPO A. INSTITUCIONAL TIPO A.
Uso Condicionado Según Norma	RECREATIVO GRUPO B - COMERCIO TIPO B
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PRINCIPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	207	Frente	11
Forma	RECTANGULAR	Fondo	18.8
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.6 BUENA

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	012 del 24 de octubre de 2.019
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	120%
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	207
AREA CONSTRUIDA	M2	91.60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	.
AREA CONSTRUIDA	M2	.
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	207
AREA PISO 1	M2	143

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	207
AREA PISO 1	M2	143

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 7 NUMERO 7-135

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2022

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	207	M2	\$198,000.00	26.38%	\$40,986,000.00
Area Construida	Construcción	143	M2	\$800,000.00	73.62%	\$114,400,000.00
TOTALES					100%	\$155,386,000

Valor en letras

Ciento cincuenta y cinco millones trescientos ochenta y seis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$155,386,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

18

Perspectivas de valoración:

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

En el sector se tienen viviendas de un piso con estilo de construcción tradicional. No se observan construcciones en obra.

SALVEDADES

General: CALLE 7 NUMERO 7-135

Jurídica: EL PROPIETARIO ADQUIERE, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA No. 191 DEL 2 DE JUNIO DE 2.022 DE LA NOTARIA ÚNICA DE CHIRIGUANA EL PREDIO. Y MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 241 DE FECHA 6 DE JULIO DE 2.022, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CHIRIGUANA REALIZA LA DECLARACIÓN DE MEJORAS EN SUELO PROPIO. NO SE OBSERVAN LIMITACIONES DE DOMINIO. MEDIANTE RESOLUCIÓN 349 DEL 16 DE JUNIO DE 2.022 SE RECONOCE LA EXISTENCIA DE LE EDIFICACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS. EN ESTA RESOLUCIÓN SE DESCRIBE UN ÁREA DE TERRENO DE 207.00 METROS CAUDADOS, UN ÁREA CONSTRUIDA DE 91.60 METROS CUADRADOS Y UN PATIO DE 115.40 METROS CUADRADOS. EN LA PRESENTE VISITA SE PUDO CONSTATAR QUE EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FUE AMPLIADA, YA QUE SE ADELANTA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS ALCOBAS Y SE AMPLIÓ EL ÁREA DEL GARAJE. EL ÁREA DEL PATIO ACTUALMENTE ES DE 44 MTS CUADRADOS (11 X 4).

Garaje: EL PREDIO EN SU DISEÑO ORIGINAL CONTABA CON UN GARAJE SENCILLO, EN LA PRESENTE VISITA SE APRECIÓ UN GARAJE DOBLE.

Entorno: SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO. CON VIVIENDAS DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. EN EL ENTORNO DEL PREDIO, A 2 CUADRAS SE UBICA LA SEDE DE LA ESCUELA SAN ISIDRIO, ASÍ COMO EL COLEGIO GABRIELA MISTRAL.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno EL PREDIO CONSTA DE UNA SALA - COMEDOR, CUATRO ALCOBAS DE LAS CUALES LA ALCOBA 1 Y 2 SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE TERMINADAS Y CUENTAN CON SU BAÑO INTERNO ASÍ COMO EL ÁREA PARA LA INSTALACIÓN DEL CLOSET. LA ALCOBA 3 SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS Y LA ALCOBA 4 EN OBRA NEGRA, AMBAS POSEEN SU ESPACIO PARA EL BAÑO INTERNO. EL ÁREA DEL GARAJE, INICIALMENTE SE DISEÑÓ PARA UN GARAJE SENCILLO PERO EN LA ACTUALIDAD ES UN GARAJE DOBLE. UN PATIO.

Acabados: EL PREDIO CUENTA CON PAREDES EN LADRILLOS FRISADOS, ESTUCADOS Y PINTADOS, PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJAS METÁLICAS CON CIELO RASO EN PCV EN SALA - COMEDOR - COCINA Y FIBRA DE VIDRIO EN ALCOBAS 1 Y 2, COCINA SENCILLA CON MESÓN ENCHAPADO, BAÑOS DE LAS ALCOBAS 1 Y 2 DEBIDAMENTE ENCHAPADOS. PUERTAS INTERNAS Y EXTERNAS EN HIERRO. LA ALCOBA No. 3 SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS Y LA ALCOBA No. 4 EN OBRA NEGRA.

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	B/ POTOSI	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	3108649856	95	85	\$950,000	\$80,750,000
2	B/ CIUDADELA DE LA PAZ	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	76	\$1,100,000	\$83,600,000
3	B CAMPO SEERANO	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	31787873091	180	140	\$800,000	\$112,000,000
4	B/ LA LIBERTAD	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	3155540862	54	50	\$1,150,000	\$57,500,000
Del inmueble						207	143		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,800,000	\$240,000	1.0	0.80	0.80	\$192,000
2	\$20,900,000	\$248,810	1.0	0.80	0.80	\$199,048
3	\$44,750,000	\$248,611	1.0	0.80	0.80	\$198,889
4	\$13,750,000	\$254,630	1.0	0.80	0.80	\$203,704
					PROMEDIO	\$198,410.05
					DESV. STANDAR	\$4,821.73
					COEF. VARIACION	2.43%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$198,000.00	AREA	207	TOTAL	\$40,986,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	143	TOTAL	\$114,400,000.00
VALOR TOTAL	\$155,386,000.00					

Observaciones:

PARA EL ESTUDIO DE MERCADO SE ACUDIO AL MERCADO LOCAL DE LA CIUDAD DE AGUACHICA BUSCANDO PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES DE ESTRATO, TIPOL OGA, Y USO DE LOS PREDIOS. SE TIENE EN CUENTA ADEMÁS QUE EL PREDIO POSEE UN AREA EN PROCESO DE CONSTRUCCION COMO LO SON EL AREA DEL GARAJE Y LA ALCOBA CUATRO LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN OBRA NEGRA, ASI COMO LA ALCOBA TRES QUE SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS. POR ESTA RAZÓN SE TOMA UN VALOR DE CONSTRUCCION INFERIOR AL PROMEDIO ARROJADO. ASI MISMO, SE APLICA UN FACTOR DE HOMOLOGACION AL VALOR DEL TERRENO POR TRATARSE DE UN MUNICIPIO DE MENOR POBLACIÓN.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 7 NUMERO 7-135 | SAN ISIDRO | Curumani | Cesar

COORDENADAS (DD)

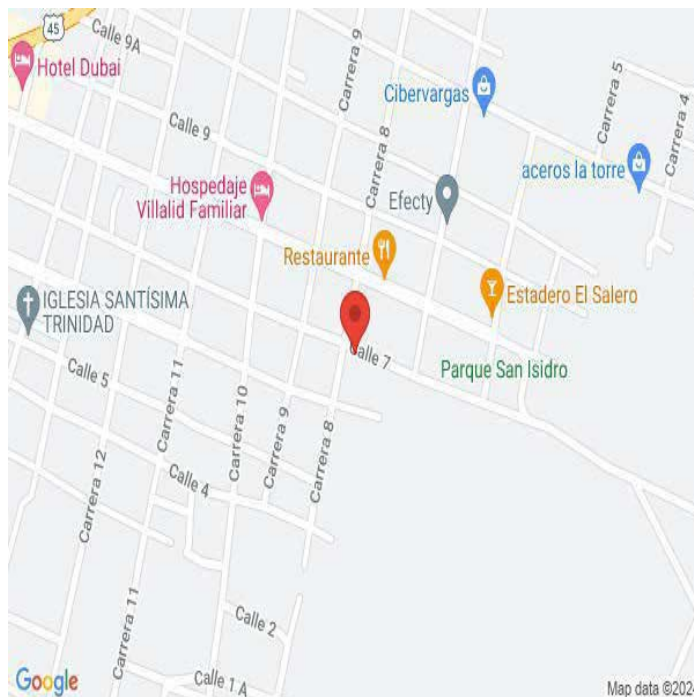
Latitud: 9.197376

Longitud: -73.535890

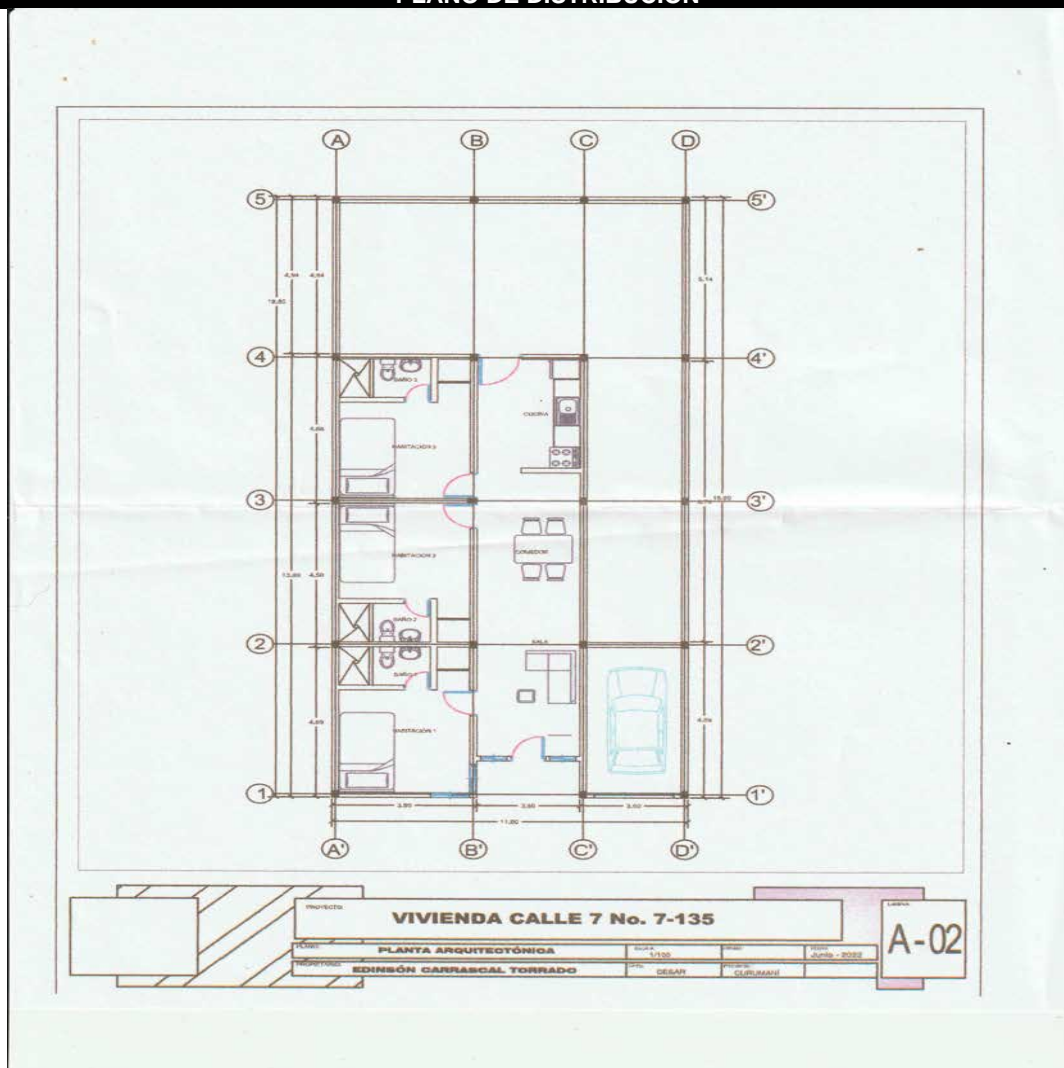
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 11' 50.5536''

Longitud: 73° 32' 9.2034''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via 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



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS General

INTERIOR VIVIENDA



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA ALCOBA 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 2



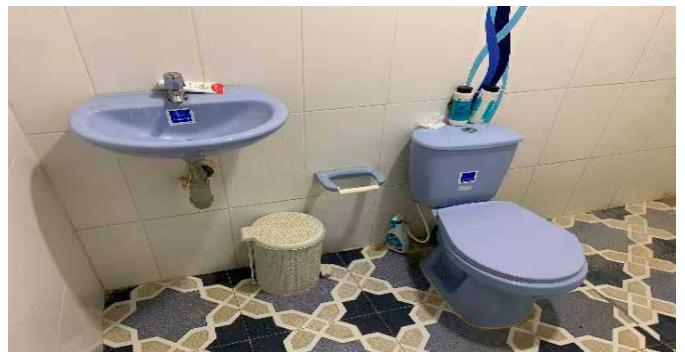
PUERTA ALCOBA 2



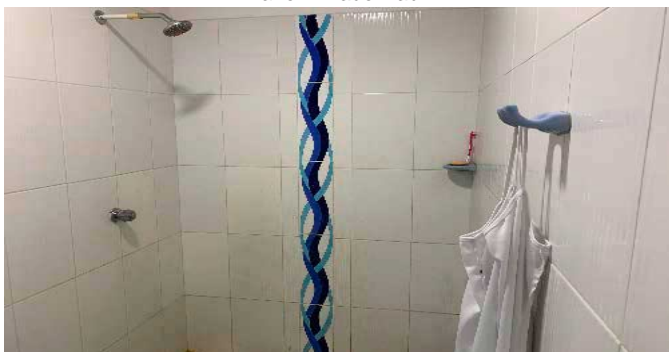
Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Garaje

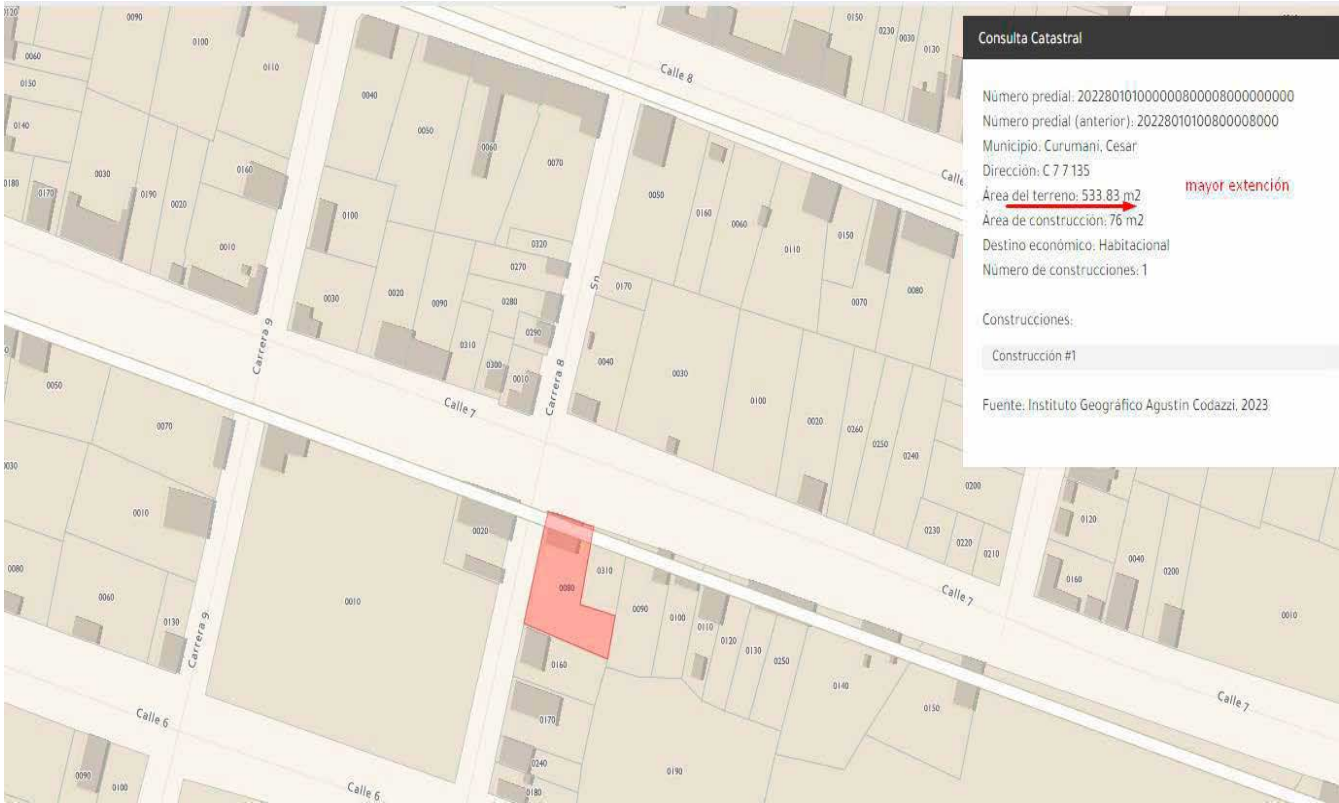


FOTOS General



CRUCE CARTOGRAFICO

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 --- **Eta:** 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 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-1085911282-V2



PIN de Validación: bb2a0b1f



<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: bb2a0b1f



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



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



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LPCAJA-1085911282-V2 M.I.: 196-55613



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

Certificado generado con el Pin No: 240416661092833024

Nro Matrícula: 192-55613

Página 1 TURNO 2024-192-1-7098

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 08:53:53 AM

"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: 192 - CHIMICHAGUA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: CURUMANI VEREDA: CURUMANI

FECHA APERTURA: 07-07-2021 RADICACIÓN: 2021-192-6-1938 CON: ESCRITURA DE: 03-06-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 201, 2021/06/03, NOTARIA UNICA CURUMANI. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012: NORTE CON CALLE 7 PARTIENDO DEL PUNTO 1 CON COORDENADAS E=1059519.285 N=1508894.231 EN UNR UMBO DE S 76°E HASTA EL PUNTO 2 CON COORDENADAS E=1059529.957 N=1508891.564 EN UNA DISTANCIA DE 11 MTS ESTE PREDIO CATASTRAL 010100800009000 PARTIENDO DEL PUNTO 2 CON COORDENADAS E=1059529.957 N=1508891.564 EN UN RUMBO DE S 13°W HASTA EL PUNTO 3 CON COORDENADAS E=1059525.857 N=1508873.216 EN UNA DISTANCIA DE 18.80 MTS SUR CON PREDIO CATASTRAL 010100800008000 PARTIENDO DEL PUNTO 3 CON COORDENADAS E=1059525.857 N=1508873.216 EN UNR UMBO N 75°W HASTA EL PUNTO 4 CON COORDENADAS E=1059515.186 N=1508875.884 EN UNA DISTANCIA DE 11 MTS OESTE CON PREDIO CATASTRAL 010100800008000 PARTIENDO DEL PUNTO 4 CON COORDENADAS E=1059515.186 N=1508875.884 EN UNR UMBO DE N 12°E HASTA EL PUNTO 1 CON COORDENADAS E=1509519.285 N=1508894.231 EN UNA DISTANCIA DE 18.80 MTS Y CIERRA EL POLIGONO.-- VIVIENDA CONSTRUIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 207 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-DIEGO ANTONIO PADIerna TORRES ADQUIRIO POR COMPRA AL MUNICIPIO DE CURUMANI SEGÚN ESC. 569 DEL 30/12/2014 NOT. UNI. CURUMANI REGISTRADA EL 16/04/2015.-2.-MUNICIPIO DE CURUMANI ADQUIRIO POR CESION DE BALDIO URBANO DE LA NACION AL MUNICIPIO Y POR DETERMINACION DE AREA Y LINDEROS PREDIOS DEL MUNICIPIO SEGÚN ESC. 180 DEL 21/05/2014 NOT. UNI. CURUMANI REGISTRADA EL 30/05/2014.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 7 # 7 - 135

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

192 - 39575

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-07-2021 Radicación: 2021-192-6-1938

Doc. ESCRITURA 201 DEL 03-06-2021 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE PADIerna TORRES DIEGO ANTONIO

CC# 1098682053

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

Certificado generado con el Pin No: 240416661092833024

Nro Matrícula: 192-55613

Página 2 TURNO 2024-192-1-7098

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 08:53:53 AM

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

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

A: BOLAÑO BARRAZA YURIS LORENA

CC# 1062808864 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-06-2022 Radicación: 2022-192-6-2172

Doc: ESCRITURA 191 DEL 02-06-2022 NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE BOLAÑO BARRAZA YURIS LORENA

CC# 1062808864

A: CARRASCAL TORRADO EDINSON

CC# 72334265 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-2022 Radicación: 2022-192-6-2858

Doc: ESCRITURA 241 DEL 06-07-2022 NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO VIVIENDA 1

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

A: CARRASCAL TORRADO EDINSON

CC# 72334265 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-192-3-58

Fecha: 15-04-2024

SE CORRIGE DIRECCION CONFORME ANTECEDENTE REGISTRAL.

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

Certificado generado con el Pin No: 240416661092833024

Nro Matrícula: 192-55613

Página 3 TURNO: 2024-192-1-7098

Impreso el 16 de Abril de 2024 a las 08:53:53 AM

**"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: 2024-192-1-7098

FECHA: 16-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



CESAR BACCA ZAMBRANO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública



EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE ACUEDUCTO
ALCANTARILLADO Y ASEO DE CURUMANI

"ACUACUR E.S.P."

NIT 800.239.720 – 4 NUIR: 1-20228000-8

EL SUSCRITO GERENTE DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE CURUMANI "ACUACUR E.S.P"

CERTIFICA

Que el inmueble ubicado en la Calle 7 No. 7 – 135 con código suscriptor 0118-0014-0000-10 a nombre de **TIBURCIO TORRES**, tiene uso residencial se le cobra el servicio por promedio y tarifa cargo fijo y no tiene instalado medidor.

Cualquier inquietud se pueden comunicar al 3014192558.

Para mayor constancia se firma en Curumaní, a los 11 días del mes de Abril de 2024.


FABIAN ANDRÉS JACOME PALLARES
Gerente "ACUACUR" E.S.P.



LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAL DE CURUMANI - CESAR

CERTIFICA

Que, verificado en el PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT) del municipio de Curumani, Cesar y amparado en la información de la base de datos de los impuestos prediales; el predio de No. Catastral **01-01-0080-0008-000**, ubicado en el barrio **San Isidro**, se encuentra registrado con la siguiente dirección **Calle 7 No. 7 - 135**, el presente certificado es válido para el primer semestre vigencia 2024.

NOTA: Tenga en cuenta que este documento no debe ser modificado y la única entidad que emite estos certificados y conceptos técnicos previos analizando las normas urbanísticas es la secretaria de planeación y obras públicas.

Para mayor constancia se firma en Curumani – Cesar a los once (11) días del mes de abril de 2024.

ING. MAYRA ALEJANDRA BELEÑO CABRALES
Subsecretaria de Obras Públicas Municipal

Elaboró ARQ. Aldemar Pérez Gómez / Profesional Asesor Sec. Planeación y Obras Públicas