



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065882407

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RICHARD DICKSON LOPEZ MENDIBLE
NIT / C.C CLIENTE	1065882407
DIRECCIÓN	URBANIZACION VILLA IRINA BARRIO VILLA ESTADIO LOT MZ C LT 31
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	URB. VILLA IRINA
CIUDAD	Aguachica
DEPARTAMENTO	Cesar
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/10/2024
FECHA INFORME	10/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DARILZA MENDIBLE QUINONEZ			
NUM. ESCRITURA	2349 Escritura Resolución	NOTARIA	ALCALDIA MUNICIPAL AGUACHICA	FECHA 27/07/2009
CIUDAD ESCRITURA	Aguachica	DEPTO	Cesar	
CEDULA CATASTRAL	01-01-0487-0007-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRO			
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
196-41306	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN LA URBANIZACIÓN VILLA IRINA, SECTOR OCCIDENTAL DE LA CIUDAD. CONTIGUO AL ESTADIO MUNICIPAL, SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 4. CRA 4 # 5B-26

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zrropa	1	BServ	0	Jardín	No
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	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 107,056,875

VALOR ASEGURABLE \$ COP 107,056,875

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. Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser 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. Limitaciones al dominio: anotación 3,4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS


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


ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ
QUINTERO
RAA: AVAL-88229287
C.C: 88.229.287
Visador

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	Estaciones de servicio, agricultura mecanizada y pecuario de especies menores como avicultura y porcicultura y parcelaciones.
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	105	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	15
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2 BUENA

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 025 DE DICIEMBRE 28 DE 2.002
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA-ADJUDICACION	M2	37

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	100.5

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA CONSTRUIDA	M2	69
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	41803000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	105
AREA PISO 1	M2	73.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URBANIZACION VILLA IRINA BARRIO VILLA ESTADIO LOT MZ C LT 31

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2009

Comentarios de estructura

CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN MATERIAL, PISOS EN CERAMICA, CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO CON CIELO RASO EN HICOPOR, COCINA SENCILLA CON MESON ENCHAPADO Y GAVETERIA EN MADERA. BAÑS ENCHAPADOS CON LAVAMANOS Y SERVICIO EN CERAMICA.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	105	M2	\$263,000.00	25.79%	\$27,615,000.00
Area Construida	Construcción	73.05	M2	\$1,087,500.00	74.21%	\$79,441,875.00
TOTALES					100%	\$107,056,875

Valor en letras Ciento siete millones cincuenta y seis mil ochocientos setenta y cinco Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$107,056,875

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	SE TRATA DE UN SECTOR CONSTRUIDO POR UN PROGRAMA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. CON CASAS QUE YA HAN SIDO REMODELADAS Y OTRAS AÚN CONSERVAN SU ESTILO ORIGINAL.

SALVEDADES

Sé líquida área construida por norma, si aporta documento que registre el área total, es susceptible a cambio.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 3,4, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Garaje: EL PREDIO NO POSEE GARAJE.

Entorno: SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL, DE ESTRATO BAJO, CONTIGUO AL ESTADIO MUNICIPAL, CUNTA CON SU PARQUE RECREACIONAL. SECTOR CONSTRUIDO MEDIANTE EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, ALGUNAS DE LAS CUALES HAN SIDO MODIFICADAS EN SU ESTRUCTURA ENCONTRANDO VIVIENDAS DE HASTA TRES (3) PISOS.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. En el área que otrora fuera patio, se construyó una alcoba adicional, así como un baño y se le instaló una cubierta quedando solo un patio descubierto de 1.5 x 3 metros. La alcoba 3 cuenta con un closet en paredes de dreywall.

Acabados: LA VIVIENDA POSEE PISOS EN CERÁMICA, PUERTA EXTERNA EN HIERRO, VENTANAS EN MARCO DE HIERRO Y VIDRIO, PUERTAS DE LAS ALCOBAS 1 EN MADERA, ALCOBAS 2 Y 3 CON PUERTA EN HIERRO, PUERTA BAÑO 2 EN ACRILICO, PUERTA BAÑO 1 METALICA, CUBIERTA GENERAL DEL PREDIO EN TEJAS DE FIBROCEMENTO CON CIELO RASO EN HICOPOR.

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/San José	\$147,300,000	0.95	\$139,935,000	3103961769	122	98	\$1,100,000	\$107,800,000
2	B/ Unión	\$109,000,000	0.95	\$103,550,000	3103961769	95	78	\$1,000,000	\$78,000,000
3	B/ CIUDADELA DE LA PAZ	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3132060683	84	72	\$1,150,000	\$82,800,000
4	B/ Pradera	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3187691189	65	58	\$1,100,000	\$63,800,000
Del inmueble						105	73.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,135,000	\$263,402	1.0	1.0	1.00	\$263,402
2	\$25,550,000	\$268,947	1.0	1.0	1.00	\$268,947
3	\$21,700,000	\$258,333	1.0	1.0	1.00	\$258,333
4	\$16,950,000	\$260,769	1.0	1.0	1.00	\$260,769
					PROMEDIO	\$262,862.89
					DESV. STANDAR	\$4,553.81
					COEF. VARIACION	1.73%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$263,000.00	AREA	105	TOTAL	\$27,615,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,087,500.00	AREA	73.5	TOTAL	\$79,931,250.00
VALOR TOTAL	\$107,546,250.00					

Observaciones:
SE ELABORA EL PRESENTE AVALUO TOMANDO PARA SU LIQUIDACION EL AREA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD SEGUN ELPOT DE LA CIUDAD.

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

URBANIZACION VILLA IRINA BARRIO VILLA ESTADIO LOT MZ
C LT 31 | URB. VILLA IRINA | Aquachica | Cesar

COORDENADAS (DD)

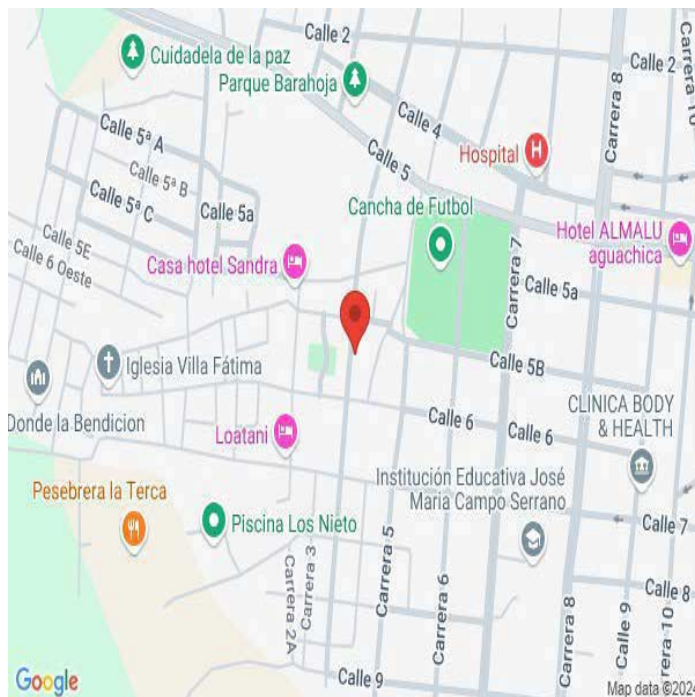
Latitud: 8.308611

Longitud:-73.630555

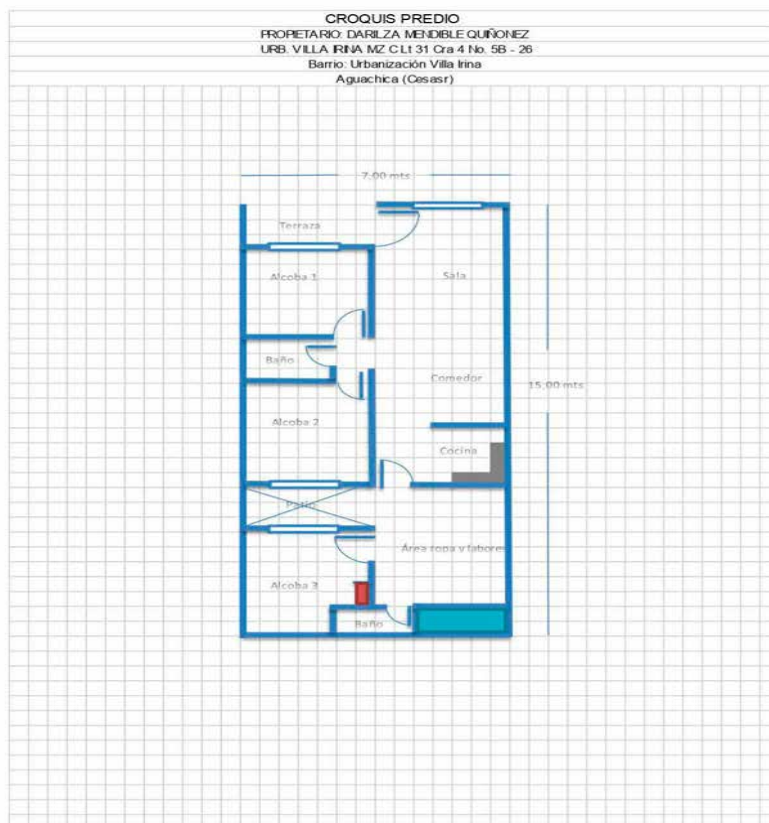
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 18' 30.9996''

Longitud:73° 37' 49.998''



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



Fachada del Inmueble



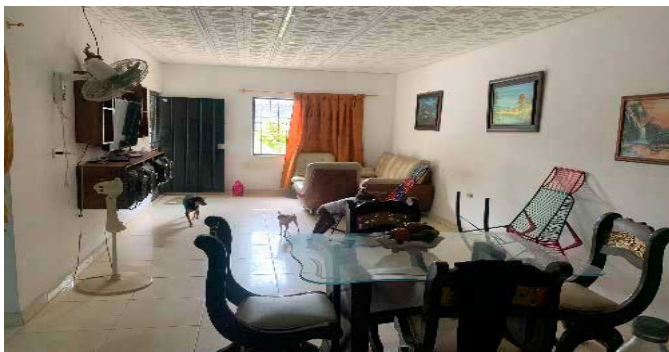
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



INTERIOR PREDIO



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA ALCOVA 1



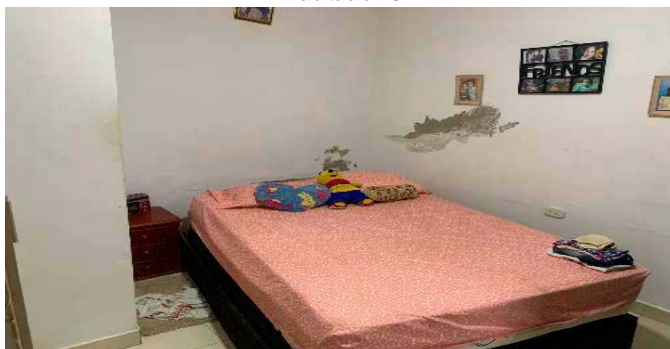
Habitación 2



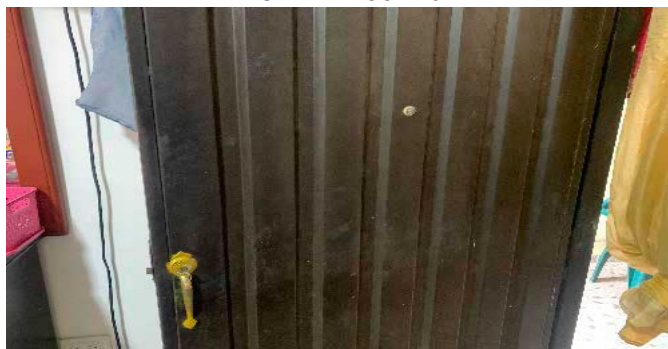
PUERTA ALCOVA 2



Habitación 3



PUERTA ALCOVA 3



FOTOS General

Closet 3



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL 1



Baño Social 2



PUERTA BAÑO SOCIAL 2



Patio Interior



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**

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 SALVEDADE 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-1065882407



PIN de Validación: b2250ab5



<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: b2250ab5



<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: b2250ab5



<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: b2250ab5



<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

b2250ab5

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 dieciseis (16) días del mes de Septiembre 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: LRCAJA-1065882407 M.I.: 196-41306

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 196-41306

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:13:48 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 196 AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: AGUACHICA VEREDA: AGUACHICA
FECHA APERTURA: 09/11/2009 RADICACION: 2009-196-6-3949 CON: RESOLUCION DE 27/07/2009
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA CONSTRUIDA CON AREA DE 105 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 2349, 2009/07/27, ALCALDIA MUNICIPAL AGUACHICA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASI: NORTE: MIDE 15 METROS Y LINDA CON LOTE 32. SUR: MIDE 15 METROS Y LINDA CON LOTE 30. ESTE: MIDE 7 METROS Y LINDA CON LA CARRERA 4. OESTE: MIDE 7 METROS Y LINDA CON LOTE 8.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 105 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 37 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

01-REGISTRO DEL 21-04-05. ESCRITURA: 1673 DEL 30-12-04. NOTARIA UNICA AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. JUNTO CON OTROS. \$130'000.000.= DE: PEREZ DE CRIADO, ELIDA ROSA. A: MUNICIPIO DE AGUACHICA. 02-REGISTRO DEL 18-01-80. ESCRITURA: 598 DEL 06-12-79. NOTARIA UNICA AGUACHICA. MODO DE ADQUIRIR. COMPRAVENTA. \$9.000.= DE: MUNICIPIO DE AGUACHICA. A: PEREZ DE CRIADO, ELIDA ROSA. 03-REGISTRO DEL 22-07-36. ESCRITURA: 74 DEL 27-10-23. NOTARIA UNICA DE AGUACHICA. MODO DE ADQUISICION. DONACION. DE: VERGARA BARROS, FRANCISCO. A: MUNICIPIO DE AGUACHICA.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) UR VILLA IRINA BARR VILLA ESTADIO LT MZ C LT 31

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)
196-2769

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 03/11/2009 Radicación 2009-196-6-3949

DOC: RESOLUCION 2349 DEL: 27/07/2009 ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES

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

DE: FONVISOCIAL MUNICIPIO DE AGUACHICA

A: MENDIBLE QUIÑONEZ DARILZA CC# 49659990 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 03/11/2009 Radicación 2009-196-6-3949

DOC: RESOLUCION 2349 DEL: 27/07/2009 ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 8.567.985

ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: MENDIBLE QUIÑONEZ DARILZA CC# 49659990 X

Nro Matrícula: 196-41306

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:13:48 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 última página

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 03/11/2009 Radicación 2009-196-6-3949
DOC: RESOLUCION 2349 DEL: 27/07/2009 ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MENDIBLE QUIÑONEZ DARILZA CC# 49659990 X
A: SU FAVOR, CONYUGE E HIJOS MENORES QUE TENGA O LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 03/11/2009 Radicación 2009-196-6-3949
DOC: RESOLUCION 2349 DEL: 27/07/2009 ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA - NO ENAJENAR ANTES DE
5 AÑOS SO PENA DE RESTITUCION DEL INMUEBLE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MENDIBLE QUIÑONEZ DARILZA CC# 49659990 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 16/09/2024 Radicación 2024-196-6-4099
DOC: RESOLUCION 508 DEL: 29/08/2024 ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUACHICA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - DE LA RESOLUCION 2349 DEL 27/7/2009 DE LA ALCALDIA
MUNICIPAL DE AGUACHICA, EN EL SENTIDO DE ESTABLECER DE FORMA CORRECTA EL NOMBRE DE LA PROPIETARIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MENDIBLE QUIÑONEZ DARILZA CC# 49659990 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2024-196-3-156 Fecha: 24/07/2024
LO INCLUIDO EN DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012.
Anotación Nro: 1 No. corrección: 1 Radicación: 2024-196-3-194 Fecha: 16/09/2024
LO CORREGIDO EN NOMBRE DE ADJUDICATARIO. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012
Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2024-196-3-194 Fecha: 16/09/2024
LO CORREGIDO EN NOMBRE DE ADJUDICATARIO. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012
Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 2024-196-3-194 Fecha: 16/09/2024
LO CORREGIDO EN NOMBRE DE ADJUDICATARIO. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012
Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: 2024-196-3-194 Fecha: 16/09/2024
LO CORREGIDO EN NOMBRE DE ADJUDICATARIO. VALE. ART. 59 DL. 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 54409 Impreso por: 54409
TURNO: 2024-196-1-26963 FECHA: 18/09/2024
NIS: r4jSuP6C4IRrn+bhNhsqfe2YyM+6GyUP3nl+BkSFMzP5s72tRMh93w==
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: AGUACHICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 196-41306

Impreso el 18 de Septiembre de 2024 a las 11:13:48 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 última página



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL EDERSON SOLANO YAZO

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública