



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1064706075-V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DEIBYS EDUARDO LEIVA LOPEZ
NIT / C.C CLIENTE	1064706075
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: KR 8 9-62
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	24/10/2024
FECHA INFORME	15/11/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FRANKLYN DISNEY AMAYA RINCON				
NUM.	153 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	29/04/22
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Chiriguana	DEPTO	Cesar		
ESCRITURA					
CEDULA	202280102000000230012000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
192-20822	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA VIVIENDA EN ESTÉ CONSTRUIDA, LOCALIZADA EN EL SECTOR NORTE DEL MUNICIPIO DE CURUMANÍ. SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN. EL PREDIO CUENTA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO SON, AGUA, LUZ Y GAS DOMICILIARIO.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,689,092

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,689,092

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	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	No reglamentado
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No reglamentado
Suelos De Proteccion	No reglamentado
Patrimonio	No reglamentado

Área Lote	481.95	Frente	10.20
Forma	RECTANGULAR	Fondo	40.4
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:4 REGULAR

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	No reglamentado
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	No reglamentado
Índice de construcción:	No reglamentado
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	481.95
AREA CONSTRUIDA	M2	95

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	447
AREA CONSTRUIDA	M2	95
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	17512000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	481.95
AREA PISO 1	M2	95

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	481.95
AREA CONSTRUIDA	M2	95

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

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)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: KR 8 9-62

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

Comentarios de estructura

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	481.95	M2	\$134,981.00	48.30%	\$65,054,092.95
Area Construida	Construcción	95	M2	\$733,000.00	51.70%	\$69,635,000.00
TOTALES					100%	\$134,689,092

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones seiscientos ochenta y nueve mil noventa y dos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$134,689,092

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 PREDIO LOCALIZADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL CON VIVIENDAS DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCION TRADICIONAL.

SALVEDADES

Jurídica: NO SE TIENEN OBSERVACIONES JURÍDICAS CON RESPECTO AL PREDIO.

Garaje: EL PREDIO CUENTA CON UN GARAJE. Por portón blanco en fachada.

Entorno: SE TRATA DE UN SECTOR DE USO RESIDENCIAL, DE ESTRATO BAJO, EN PROCESO DE DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN. CON VIVIENDAS (CASA LOTE) DE UN PISO CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

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

Acabados: PISOS EN CEMENTO LISO ESMALTADO, SIMILAR A BALDOSÍN, CUBIERTA EN LÁMINAS DE ZINC CON CIELO RASO EN FIBRA DE VIDRIO, COCINA ENCHAPADA CON GAVETAS EN POLICARBONATO, PUERTA DE ACCESO EN LÁMINAS DE HIERRO PLISADA, PORTÓN DEL GARAJE ENROLLABLE, PUERTAS Y VENTANAS INTERNAS Y EXTERNAS EN 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 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 ISIDRO	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	3135396223	350	95	\$850,000	\$80,750,000
2	B/ SAN ISIDRO	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	3135396223	250	66	\$750,000	\$49,500,000
3	B/ SAN ISIDRO	\$45,000,000	0.97	\$43,650,000	3136501620	84	56	\$600,000	\$33,600,000
Del inmueble						481.95	95		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,350,000	\$129,571	1.0	1.0	1.00	\$129,571
2	\$32,950,000	\$131,800	1.0	1.0	1.00	\$131,800
3	\$10,050,000	\$119,643	1.2	1.0	1.20	\$143,571
					PROMEDIO	\$134,980.95
					DESV. STANDAR	\$7,522.56
					COEF. VARIACION	5.57%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$134,981.00	AREA	481.95	TOTAL	\$65,054,092.95
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$733,000.00	AREA	95	TOTAL	\$69,635,000.00
VALOR TOTAL	\$134,689,092.95					

Observaciones:

Enlaces:



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: KR 8 9-62 | SAN ISIDRO | Curumani | Cesar

COORDENADAS (DD)

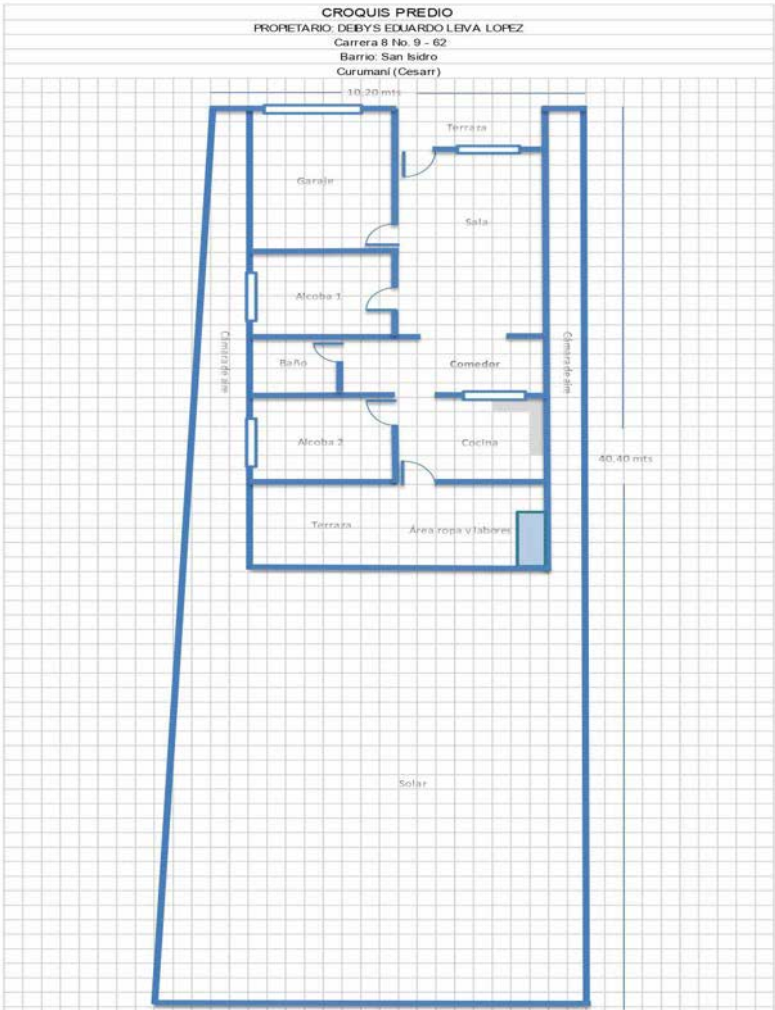
Latitud: 9.199623
Longitud:-73.535344

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 9° 11´ 58.6428´´
Longitud:73° 32´ 7.2378´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



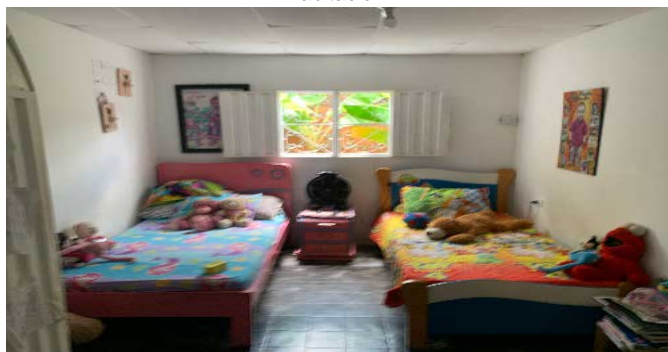
Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

PUERTA ALCOBA 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



PATIO - SOLAR



Garaje



CAMARA DE AIRE



CAMARA DE AIRE



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-1064706075-V2



PIN de Validación: a70a0a13



<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: a70a0a13



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: a70a0a13



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: a70a0a13



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

a70a0a13

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 Octubre 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-1064706075-V2 M.I.: 192-20822



ALCALDÍA DE
CURUMANI

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE CURUMANI – CESAR

CERTIFICA

Teniendo en cuenta la base de datos Catastral Municipal se pudo evidenciar, que el predio identificado con cedula catastral N° 01-02-0023-0012-000, con **Dirección: Carrera 8 # 9 -62** , ubicada en el barrio san isidro jurisdicción del municipio de Curumani-cesar , amparado esta información con el recibo de pago del impuesto predial en la **Zona Urbano** del Municipio de Curumaní-Cesar,

Para mayor constancia se firma en Curumaní, a los veintitrés (23) días del mes de octubre de 2024.

ING. JESUS EDUARDO MANZANO PORTILLO
Secretario de Planeación Municipal

Revisó	ARQ. Aldemir Pérez Gómez / Asesor Planeación de obras publicas	
Elaboro	Jheimy Andrea Galban López / P.U Apoyo Sec. Planeación.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento, cuyo contenido se encuentra ajustado a las disposiciones legales vigentes, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma		

Calle 7# 15 - 104

alcaldia@curumani-cesar.gov.co

321 656 8504/05

www.curumani-cesar.gov.co





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

Certificado generado con el Pin No: 2410224302102669560

Nro Matrícula: 192-20822

Pagina 1 TURNO: 2024-192-1-18886

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 11:01:31 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: 06-07-2000 RADICACIÓN: 2000621 CON: ESCRITURA DE: 24-08-1999

CODIGO CATASTRAL: 202280102000000230012000000000 COD CATASTRAL ANT: 01.02.0023.0006-010200230012000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SE DEJA CONSTANCIA DEL DOCUMENTO O ESC #166 DE FECHA: 24.08.99 NOTARIA UNICA CURUMANI EN EL CUAL SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS LOS LINDEROS CORRESPONDIENTES CON EXTENSION 481.95 M2.- LAS MEJORAS DECLARADAS Y REGISTRADAS EN LA ANOTACION (5), SE ENCUENTRAN CONSIGNADAS EN LA ESC. # 338 DE FECHA 09-08-06. NOTARIA UNICA CURUMANI.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DE LA TRADICION: 1.- QUE EL BIEN MOTIVO DE ESTA VENTA LO ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE CURUMANI SEGUN ARTICULO 7 LEY 137 DE 1.959 A PARADA LA VENTA POR EDIO DE LA RESOLUCION N.012 DE JULIO DE 1.993.- 2.- REGISTRO DE FECHA: 12.08.93 ESC #326 DE FECHA: 10.08.93 NOT UNICA TAMALAMEQUE COMRAVENTA VALOR \$15.197.53. DE: MUNICIPIO DE CURUMANI A: CANTILLO GARCIA NELLY.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LT URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

192 - 15477

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-07-2000 Radicación: 2000621

Doc: ESCRITURA 166 DEL 24-08-1999 NOT UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$3,240,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: CANTILLO GARCIA NELLY

CC# 49551686

A: FRANCO PARDO MARCO ANTONIO

CC# 5786500 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-07-2000 Radicación: 200621

Doc: ESCRITURA 166 DEL 24-08-1999 NOT UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 381 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LIMITACION DOMINIO



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

Certificado generado con el Pin No: 2410224302102669560

Nro Matrícula: 192-20822

Pagina 2 TURNO: 2024-192-1-18886

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 11:01:31 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

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

A: FRANCO PARDO MARCO ANTONIO

CC# 5786500

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-08-2006 Radicación: 01486

Doc: ESCRITURA 338 DEL 09-08-2006 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AFECTACION)

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

A: FRANCO PARDO MARCO ANTONIO

CC# 5786500

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-08-2006 Radicación: 01486

Doc: ESCRITURA 338 DEL 09-08-2006 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$10,142,880

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR) MODO DE ADQUISICION

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

DE: FRANCO PARDO MARCO ANTONIO

CC# 5786500

A: LOPEZ GALVIS ANGEL MARIA

X

A: PEREZ FRANCO MARIA

CC# 45460148

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-08-2006 Radicación: 01486

Doc: ESCRITURA 338 DEL 09-08-2006 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$

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: LOPEZ GALVIS ANGEL MARIA

A: PEREZ FRANCO MARIA

CC# 45460148

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-2006 Radicación: 01486

Doc: ESCRITURA 338 DEL 09-08-2006 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA LIMITACION DOMINIO

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

A: LOPEZ GALVIS ANGEL NARIA

A: PEREZ FRANCO MARIA

CC# 45460148

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-08-2006 Radicación: 01486

Doc: ESCRITURA 338 DEL 09-08-2006 NOTARIA UNICA DE CURUMANI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA LIMITACION DOMINIO



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

Certificado generado con el Pin No: 2410224302102669560

Nro Matrícula: 192-20822

Pagina 3 TURNO: 2024-192-1-18886

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 11:01:31 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

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

A: LOPEZ GALVIS ANGEL MARIA

A: PEREZ FRANCO MARIA

CC# 45460148

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-192-6-1571

Doc: ESCRITURA 152 DEL 29-04-2022 NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA CONDICIÓN RESOLUTORIA

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

A: PEREZ FRANCO MARIA DEL CARMEN

CC# 36587640

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-192-6-1571

Doc: ESCRITURA 152 DEL 29-04-2022 NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: PEREZ FRANCO MARIA DEL CARMEN

CC# 36587640 X

A: FAVOR DEL ADQUIRENTE Y LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-192-6-1571

Doc: ESCRITURA 152 DEL 29-04-2022 NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%

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

DE: PEREZ FRANCO MARIA DEL CARMEN

CC# 36587640

A: LOPEZ PEREZ LUZ MILA

CC# 1064722291 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-192-6-1572

Doc: ESCRITURA 153 DEL 29-04-2022 NOTARIA UNICA DE CHIRIGUANA

VALOR ACTO: \$17,000,000

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: LOPEZ GALVIS ANGEL MARIA

CC# 12500318

DE: LOPEZ PEREZ LUZ MILA

CC# 1064722291

A: AMAYA RINCON FRANKLIN DISNEY

CC# 77189160 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2410224302102669560

Nro Matrícula: 192-20822

Pagina 4 TURNO: 2024-192-1-18886

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 11:01:31 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-192-1-18886

FECHA: 22-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR)

FRANKLIN ENRIQUE RODRIGUEZ GARAY
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHIMICHAGUA (SNR)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública