



# INFORME DE AVALUO LRCAJA-13175037

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	Alcides Vega Quintana
NIT / C.C CLIENTE	13175037
DIRECCIÓN	DIAGONAL 51 5B 17
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	SANTA CLARA
CIUDAD	Ocaña
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/03/2023
FECHA INFORME	10/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LEIDY JOHANA CARDENAS RODRIGUEZ/ JAVIER ANGARITA				
NUM.	1086 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	14/07/2008
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ocaña		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	5449801030000037900016000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
CASA	270-38239

## OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un lote de terreno junto con una casa de habitación en este construido, localizado en el sector norte de la ciudad, sobre la margen sur de la diagonal 51. Sector catastral 3, comuna 6 Ciudadela Norte. No obstante, el sector en el cual se localiza el predio forma parte de la zona de actividad mixta Ciudadela Norte. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

## DEPENDENCIAS

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

## 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.
Carpinteria	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	Ginmnasio	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 70,954,500.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 70,954,500.00

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El área de terreno registrada en documentos, es mayor a la encontrada físicamente, debe realizar actualización de áreas y linderos.

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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Según Norma	RECREACIONAL GRUPO II
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.

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

Área Lote	91	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	10.5
Topografía	INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.5

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	001 del 12 de marzo de 2.015
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	70%
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	73.22

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	91
AREA CONSTRUIDA	M2	73.22
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	48500

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73.5
AREA PISO 1	M2	65.5

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	73.5
AREA PISO 1	M2	65.5

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**
**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

**Amoblamiento Urbano**

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

**Impacto Ambiental**

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

	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

**EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA**

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	85
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	DIAGONAL 51 5B 17

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	2008

**Comentarios de estructura**

Se trata de una casa de habitación construida en material, pisos en cerámica, cubierta en tejas de fibrocemento, con un 50% con cielo raso en dreywall, baño interno en alcoba 2 enchapado, baño auxiliar sin enchape, cocina semi integral.

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	73.5	M2	\$297,000.00	30.77%	\$21,829,500.00
Area Construida	Construcción	65.5	M2	\$750,000.00	69.23%	\$49,125,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$70,954,500.00</b>

Valor en letras Setenta millones novecientos cincuenta y cuatro mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$70,954,500.00**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valorización:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Se trata de un lote de terreno junto con una casa de habitación en este construido, localizado en el sector norte de la ciudad, sobre la margen sur de la diagonal 51. Sector catastral 3, comuna 6 Ciudadela Norte. No obstante, el sector en el cual se localiza el predio forma parte de la zona de actividad mixta Ciudadela Norte. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

Mediante escritura pública 2224, de fecha 02 de diciembre de 2.022, de la notaría Sweunda de Ocaña, la propleraria realiza la declaración de la construcción de mejoras en suelo propio.

La sala cuenta con una puerta - portón, lo cual permite en un momento dado utilizarlo para guardar un vehículo.

El predio dista una cuadra del sector comercial de la ciudadela norte constituido principalmente por la calle 7.

Se trata de una casa de habitación construida en material, pisos en cerámica, cubierta en tejas de fibrocemento, con un 50% con cielo raso en dreywall, baño interno en alcoba 2 enchapado, baño auxiliar sin enchape, cocina semi integral.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 1, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Se hace la aclaración de que la alcoba No.3 actualmente se destina para el funcionamiento de un local comercial (tienda).

El predio posee una puerta - portón en láminas de hierro en la parte anterior, puertas de las alcobas en madera, los baños tanto el interno como el auxiliar no cuentan con puerta. El predio posee cielo raso en dreywall en un 50%. Cocina semi integral con mesón en mármol y gavetas en madera.

### 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	ASOVIGIRON	\$70,000,000	1	\$70,000,000	3221004330	72	62	\$800,000	\$49,600,000
2	Promesa de Dios	\$150,000,000	1	\$150,000,000	3133339084	162	130	\$750,000	\$97,500,000
3	Villa de los Caro	\$95,000,000	1	\$95,000,000	3204928419	90	80	\$850,000	\$68,000,000
4	Galán	\$75,000,000	1	\$75,000,000	3133339084	91	80	\$600,000	\$48,000,000
Del inmueble						73.5	65.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$20,400,000	\$283,333	1.0	1.0	1.00	\$283,333
2	\$52,500,000	\$324,074	0.95	1.0	0.95	\$307,870
3	\$27,000,000	\$300,000	1.0	1.0	1.00	\$300,000
4	\$27,000,000	\$296,703	1.0	1.0	1.00	\$296,703
					PROMEDIO	\$296,976.75
					DESV. STANDAR	\$10,231.14
					COEF. VARIACION	3.45%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$297,000.00	AREA	73.5	TOTAL	\$21,829,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	65.5	TOTAL	\$49,125,000.00
VALOR TOTAL	\$70,954,500.00					

Observaciones:

Enlaces:



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

DIAGONAL 51 5B 17 | SANTA CLARA | Ocaña | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

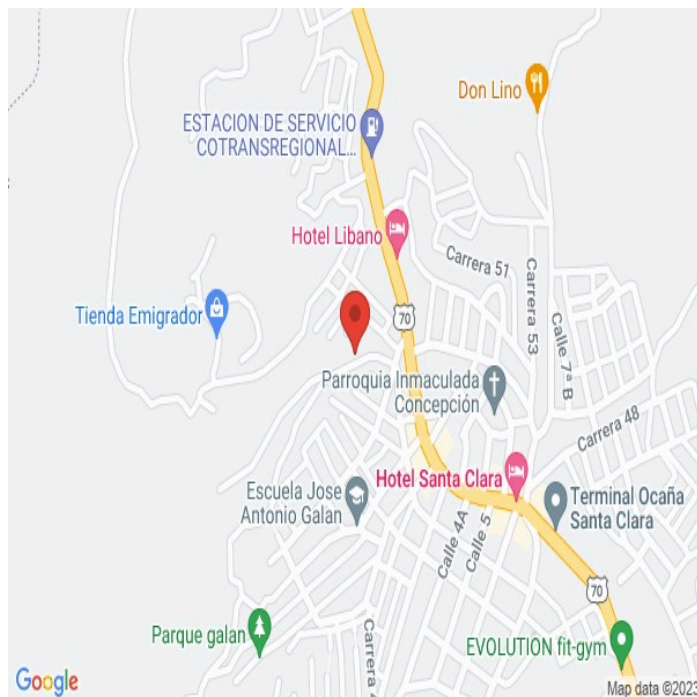
**Latitud:** 8.269525

**Longitud:** -73.367352

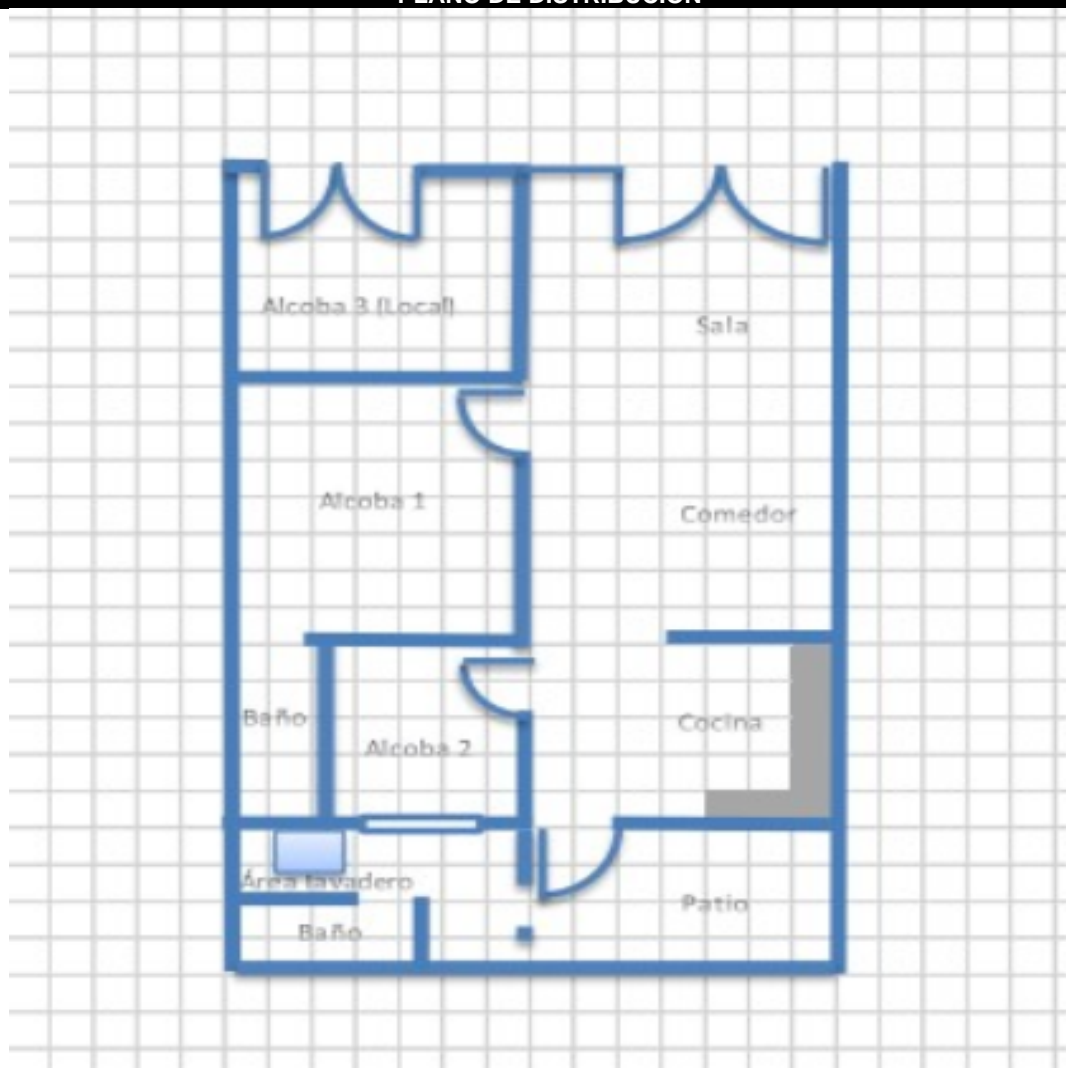
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 16' 10.2894''

**Longitud:** 73° 22' 2.4666''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo





REGISTRO FOTOGRÁFICO

Local



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala



Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Patio Interior



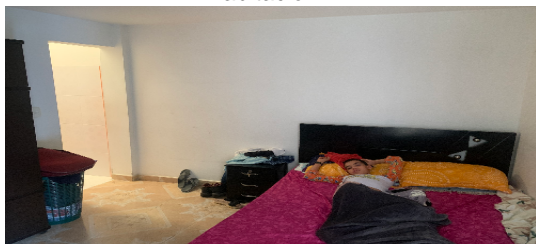
Zona de Ropas



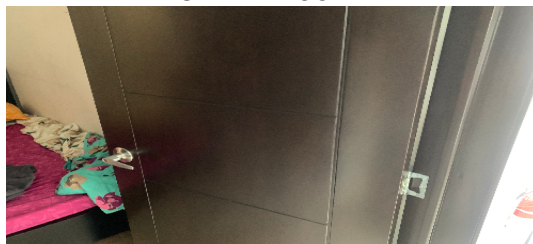
Baño Privado



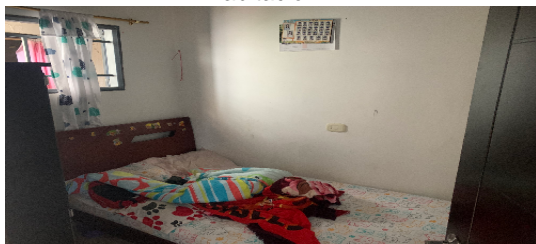
Habitación 1



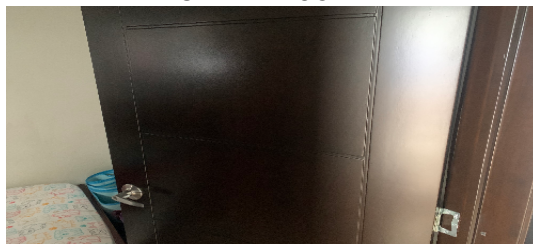
PUERTA ALCOBA 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1





## 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**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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-13175037**



PIN de Validación: ad9e0a39



## 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: ad9e0a39



## 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: ad9e0a39



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales

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 del Tribunal Disciplinario 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 la 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: ad9e0a39



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**

**ad9e0a39**

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230228495272928565**

**Nro Matrícula: 270-38239**

Pagina 2 TURNO: 2023-270-1-4462

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:42:26 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

COMPRVENTA \$30.000,00. DE:RIZO LOBO,CARMEN. RIZO LOBO, MERCEDES. RIZO LOBO, MARIA. RIZO LOBO AGRIPINA. RIZO DE OVALLE CLARA. RIZO DE ROCA ROSA. RIZO DE MOLLER, ANA CECILIA. RIZO DE LA ROSA, LUCILA. A:ROPERO VDA DE ALBA, ELVIRA ROSA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SANTA CLARA

2) DIAGONAL 51, #5B-17 HOY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 25531

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-02-1998 Radicación: 0509

Doc: ESCRITURA 2178 DEL 17-12-1997 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANTIAGO BOHORQUEZ AGUSTIN

CC# 1734955

A: RUEDA BALLESTEROS GUIDO ALFONSO

CC# 13379061 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-06-2003 Radicación: 2003-2718

Doc: ESCRITURA 480 DEL 09-05-2003 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUEDA BALLESTEROS GUIDO ALFONSO

CC# 13379061

A: RUEDAS IBARRA LUZ MARINA

CC# 26774776 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 04-08-2008 Radicación: 2008-4060

Doc: ESCRITURA 1086 DEL 14-07-2008 NOTARIA2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUEDAS IBARRA LUZ MARINA

CC# 26774776

A: ANGARITA JAVIER

CC# 88276678 X

A: CARDENAS RODRIGUEZ LEIDY JOHANA

CC# 1091660442 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-12-2022 Radicación: 2022-270-6-9322

Doc: ESCRITURA 2.224 DEL 02-12-2022 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO





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

Certificado generado con el Pin No: 230228495272928565

Nro Matrícula: 270-38239

Pagina 1 TURNO: 2023-270-1-4462

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:42:26 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: 270 - OCANA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: OCAÑA VEREDA: OCANA

FECHA APERTURA: 10-02-1998 RADICACIÓN: 0509 CON: ESCRITURA DE: 06-02-1998

CODIGO CATASTRAL: 544980103000003790016000000000 COD CATASTRAL ANT: 54498010303790016000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE UBICADO EN SANTA CLARA OCAVA NORTE DE SANTANDER. AREA: 91 M.2 LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 2178 DEL 17-12-97 NOTARIA PRIMERA OCAVA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1765 DEL 18-12-90 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 24-12-90. COMPRAVENTA 100.000,00. DE: ALVAREZ CARDENAS LUIS EMEL. A: SANTIAGO BOHORQUEZ, AGUSTIN. ESCRITURA 1577 DEL 16-11-90 NOTARIA UNICA OCAVA. REGISTRADA EL 22-11-90. COMPRAVENTA \$300.000,00. DE: RAMIREZ, IRMA DEL SOCORRO. A: ALVAREZ CARDENAS, LUIS EMEL. ESCRITURA 954 DEL 08-11-85 NOTARIA RIO DE ORO. REGISTRADA EL 03-12-85. COMPRAVENTA. \$200.000,00. DE: ORTEGA RAMIREZ ALVARO. A: RAMIREZ IRMA DEL SOCORRO. ESCRITURA 483 DEL 25-07-84 NOTARIA RIO DE ORO. REGISTRADA EL 10-08-84. COMPRAVENTA \$300.000,00. DE: CARDENAS QUINTERO, LUCIANO. A: ORTEGA RAMIREZ ALVARO. ESCRITURA 679 DEL 02-08-82 NOTARIA OCAVA, REGISTRADA EL 03-09-82. SERVIDUMBRE DE ENERGIA ACTIVA 5 KILOVATIOS. DE: COOPERATIVA REGIONAL TRANSPORTADORA DE GANADO Y CARGA LTDA. COOTRANSREGIONAL. A: CARDENAS QUINTERO, LUCIANO. ESCRITURA 679 DEL 02-08-82 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 03-09-82, SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA. DE: CARDENAS QUINTERO LUCIANO. A: COOPERATIVA REGIONAL TRANSPORTADORA DE GANADO Y CARGA LTDA, . COOTRANSREGIONAL. ESCRITURA 744 DEL 05-08-61 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 12-08-81. COMPRAVENTA \$150.000,00. DE:QUINTERO ANGARITA MIGUEL ANGEL. A: CARDENAS QUINTERO LUCIANO. ESCRITURA 309 DEL 02-07-80 NOTARIA RIO DE ORO. REGISTRADA EL 03-07-80. COMPRAVENTA \$100.000,00. DE: ANGARITA DE QUINTERO, ALICIA EMMA. A: QUINTERO ANGARITA, MIGUEL ANGEL. ESCRITURA 932 DEL 11-10-78 NOTARIA OCAVA, REGISTRADA EL 17-10-78. COMPRAVENTA \$20.000,00. DE: QUINTERO ROPERO, HERNAN DAVID. A: ANGARITA DE QUINTERO, ALICIA EMMA. ESCRITURA 258 DEL 05-05-75 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 07-05-75. COMPRAVENTA \$20.000,00. DE: ROPERO VDA. DE ALBA, ELVIRA ROSA. A:QUINTERO ROPERO, HERNAN DAVID. PRIMERO: ESCRITURA 716 DEL 06-12-65 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 24-12-65 COMPRAVENTA. \$30.000,00. DE: RIZO LOBO CARMEN. RIZO LOBO, MERCEDES. RIZO LOBO MARIA. RIZO LOBO, AGRIPINA. RIZO DE OVALLES. CLARA. RIZO DE ROCA ROSA. RIZO DE MOLLER, ANA CECILIA. RIZO DE LA ROSA LUCILA. A: ROPERO VDA. DE ALBA ELVIRA ROSA. SANTA CLARA. ESCRITURA 691 DEL 06-08-87 NOTARIA UNICA RIO DE ORO. REGISTRADA EL 23-09-87. DONACION. DE: RAMIREZ, IRMA DEL SOCORRO. A: SANTIAGO BOHORQUEZ, AGUSTIN. ESCRITURA 954 DEL 08-11-85 NOTARIA RIO DE ORO REGISTRADA EL 03-12-85. COMPRAVENTA \$200.000,00. DE: ORTEGA RAMIREZ, ALVARO. A: RAMIREZ, IRMA DEL SOCORRO. ESCRITURA 483 DEL 25-07-84 NOTARIA RIO DE ORO. REGISTRADA EL 10-08-84. COMPRAVENTA \$300.000,00 DE: CARDENAS QUINTERO, LUCIANO. A: ORTEGA RAMIREZ ALVARO. ESCRITURA 679 DEL 02-08-82 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 03-09-82. SERVIDUMBRE DE ENERGIA ACTIVA 5 KILOVATIOS DE: COOPERATIVA REGIONAL TRANSPORTADORA DE GANADO Y CARGA LTDA COOTRANSREGIONAL. A: CARDENAS QUINTERO, LUCIANO. ESCRITURA 679 DEL 02-08-82 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 03-09-82. SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA. DE: CARDENAS QUINTERO, LUCIANO. A: COOPERATIVA REGIONAL TRANSPORTADORA DE GANADO Y CARGA LTDA COOTRANSREGIONAL. ESCRITURA 744 DEL 03-08-81 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 12-08-81. COMPRAVENTA \$150.000,00 DE: QUINTERO ANGARITA MIGUEL ANGEL. A: CARDENAS QUINTERO, LUCIANO. ESCRITURA 309 DEL 02-07-80 NOTARIA RIO DE ORO. REGISTRADA EL 03-07-80. COMPRAVENTA \$100.000,00. DE: ANGARITA DE QUINTERO, ALICIA EMMA. A: QUINTERO ANGARITA MIGUEL ANGEL. ESCRITURA 932 DEL 11-10-78 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 17-10-78. COMPRAVENTA \$20.000,00. DE: QUINTERO ROPERO, HERNAN DAVID. A: ANGARITA DE QUINTERO ALICIA EMMA. ESCRITURA 258 DEL 05-05-75 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 07-05-75. COMPRAVENTA \$20.000,00. DE: ROPERO VDA. DE ALBA, ELVIRA ROSA. A: QUINTERO ROPERO HERNAN DAVID. ESCRITURA 716 DEL 06-12-65 NOTARIA OCAVA. REGISTRADA EL 24-12-65.





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230228495272928565**

**Nro Matrícula: 270-38239**

Pagina 3 TURNO: 2023-270-1-4462

Impreso el 28 de Febrero de 2023 a las 08:42:26 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: ANGARITA JAVIER**

**CC# 88276678**

**A: CARDENAS RODRIGUEZ LEIDY JOHANA**

**CC# 1091660442**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-143 Fecha: 20-09-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-131 Fecha: 23-07-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO 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)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-270-1-4462**

**FECHA: 28-02-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**El Registrador: LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ**