



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1091663276

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JESUS EMIRO TORRADO QUINTERO
NIT / C.C CLIENTE	1091663276
DIRECCIÓN	TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	PROMESA DE DIOS
CIUDAD	Ocaña
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2024
FECHA INFORME	17/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CESAR GOMEZ SANCHEZ				
NUM.	2057 Escritura De	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	24-09-2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ocaña	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	544980102000090044000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
270-23284	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Malo
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	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 136,361,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 136,361,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	BAJA-CERTIFICADO ADJUNTO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	277	Frente	7
Forma	IRREGULAR	Fondo	25
Topografía	PLANA E INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	1:3

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	60%
Índice de construcción:	120%
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	277
AREA CONSTRUIDA	M2	50

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	277
AREA CONSTRUIDA	M2	50
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	10987000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	277
AREA PISO 1	M2	105

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	277
AREA PISO 1	M2	105

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	65
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS

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	1989

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno sin riesgo 56.235%	119	M2	\$233,000.00	20.33%	\$27,727,000.00
Area Construida	Construcción	105	M2	\$1,000,000.00	77.00%	\$105,000,000.00
Area de Terreno	Riego geologico 43.765%	158	M2	\$23,000.00	2.66%	\$3,634,000.00
TOTALES					100%	\$136,361,000

Valor en letras

Ciento treinta y seis millones trescientos sesenta y un mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$136,361,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

15

Perspectivas de valoración:

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Actualidad edificadora:

EN EL SECTOR SE HAN REALIZADO CONSTRUCCIONES DE EDIFICACIONES DE DOS Y TRES PISOS.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 6,7 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

Entorno: SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL EL CUAL CUENTA CON SEDE ESCOLAR (ESCUELA CUENTA BLANCA) A ESCASOS 80 METROS DEL PREDIO. EN EL SECTOR SE TIENEN MICRO TIENDAS Y ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS. EN ELECTOR SE TIENEN CONSTRUCCIONES DE 4 Y 3 PISOS.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: CASA DE HABITACIÓN CONSTRUIDA EN MATERIAL, PISOS EN CERÁMICA, PAREDES EN LADRILLOS FRISADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, PUERTAS Y VENTANAS EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, PUERTAS INTERNAS EN MADERA, COCINA SENCILLA CON MESÓN Y PAREDES ENCHAPADAS, PATIO INTERIOR Y TERRAZA EXTERIOR CON PISOS EN TABLETAS DE GRES. POSEE CIELO RASO EN MACHIMBRE EN EL ÁREA DE LA SALA.

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	Promesa de Dios	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3133339084	162	130	\$800,000	\$104,000,000
2	EL HATILLO	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3052854646	72	65	\$1,050,000	\$68,250,000
3	GALAN	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3227771022	197.6	150	\$950,000	\$142,500,000
4	Las Mercedes parte alta	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3133339084	70	60	\$700,000	\$42,000,000
Del inmueble						277	105		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$38,500,000	\$237,654	1.0	1.0	1.00	\$237,654
2	\$17,250,000	\$239,583	1.0	1.0	1.00	\$239,583
3	\$47,500,000	\$240,385	1.0	1.0	1.00	\$240,385
4	\$15,000,000	\$214,286	1.0	1.0	1.00	\$214,286
					PROMEDIO	\$232,977.00
					DESV. STANDAR	\$12,513.43
					COEF. VARIACION	5.37%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$233,000.00	AREA	277	TOTAL	\$64,541,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	105	TOTAL	\$105,000,000.00
VALOR TOTAL	\$169,541,000.00					

Observaciones:

Para el valor de M2 suelo de protección: Oscar A. Borrero Ochoa y otros (1a edicion 2007-Reimpreso 2020), Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional. Bhandar Editores. Metodología para Valoración en zonas Urbanas. El valor tiende a cero, se da un valor ecológico de 10%. Temática como enfoque de valor comercial. 23.297 peso/m2 zona de protección.

Enlaces:

OTROS ANEXOS

No riesgo



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN


EL SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL

HACE CONSTAR

Que, Teniendo en cuenta el Mapa de Amenazas por Movimiento en Masa, del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 04 del 2023, el predio identificado en la dirección TV 10 No 21-41, Barrio Promesa de Dios y numero catastral 01-02-0009-0044-000 se encuentra en zonas de Amenaza; Baja.

Se expide la presente a los 21 días del mes de febrero del 2024.


MAURICIO GARCÍA AREVALO
Secretario de Planeación Municipal


Elaboro: N. P. Q

Secretaría de Planeación - Alcaldía Municipal de Ocaña, Norte de Santander
Cra. 12 N 10-42 Palacio municipal – Tel: (607) 5636300 Ext. 135
Correo: Secretariadeplaneacion@ocana-nortedesantander.gov.co
Código Postal: 546552 NIT- 890501102-2 - www.ocana-nortedesantander.gov.co

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Vista Inmueble Contiguo



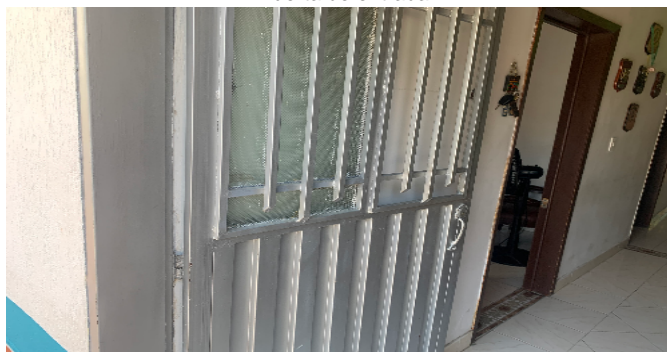
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

INTERIOR VIVIENDA



Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA ALCOBA 1



Habitación 2



Habitación 3



PUERTA ALCOBA 3



Closet 2



Baño Privado Hab 3



FOTOS General

Baño Social 1



PUERT BAÑO SOCIAL



Patio Interior



SOLAR



SOLAR

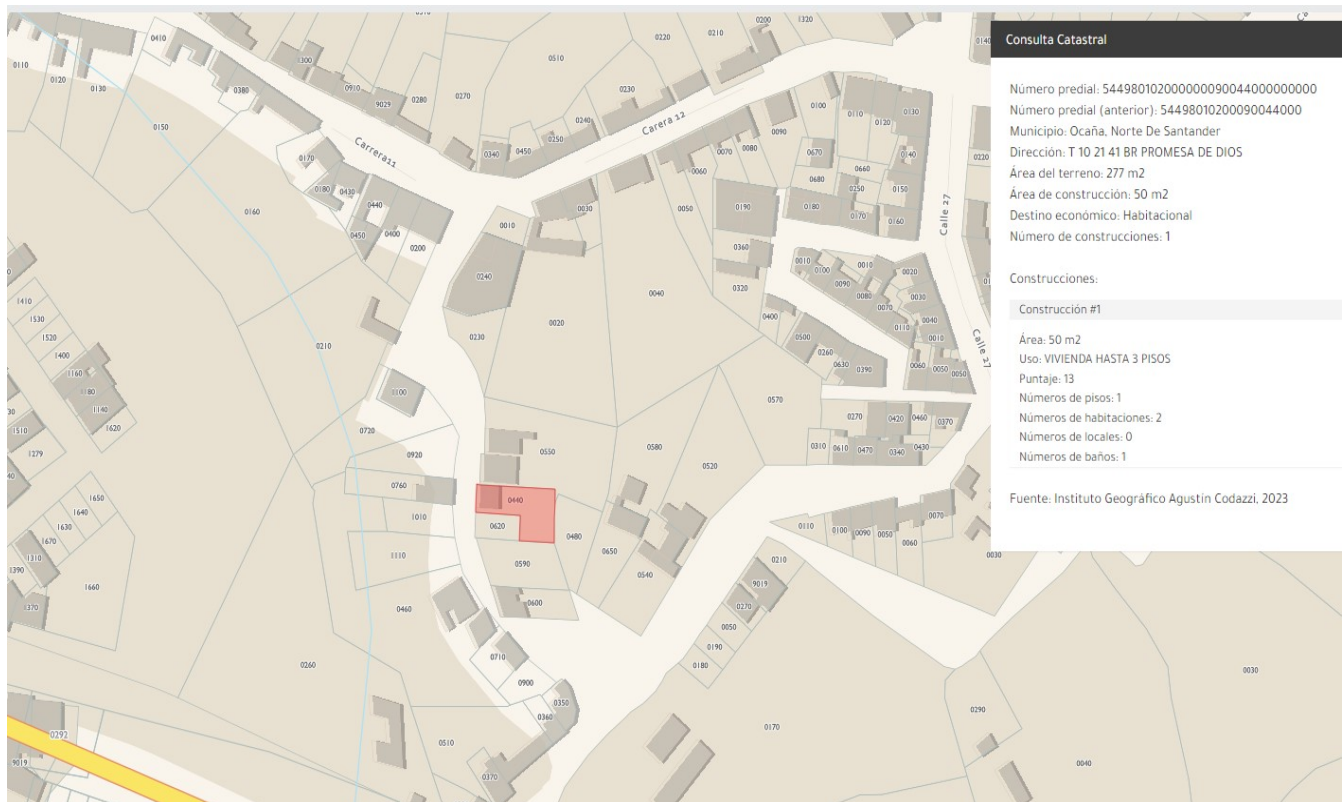


SOLAR

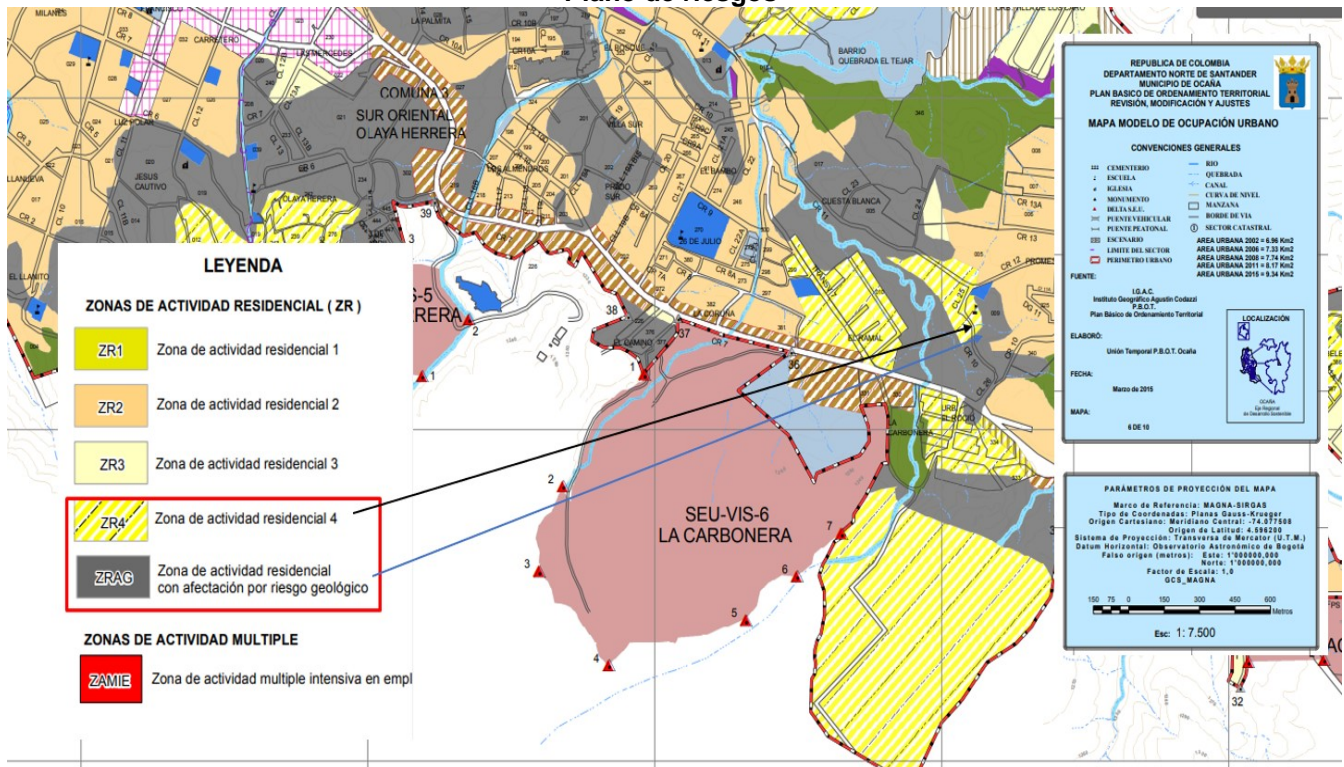


CRUCE CARTOGRÁFICO

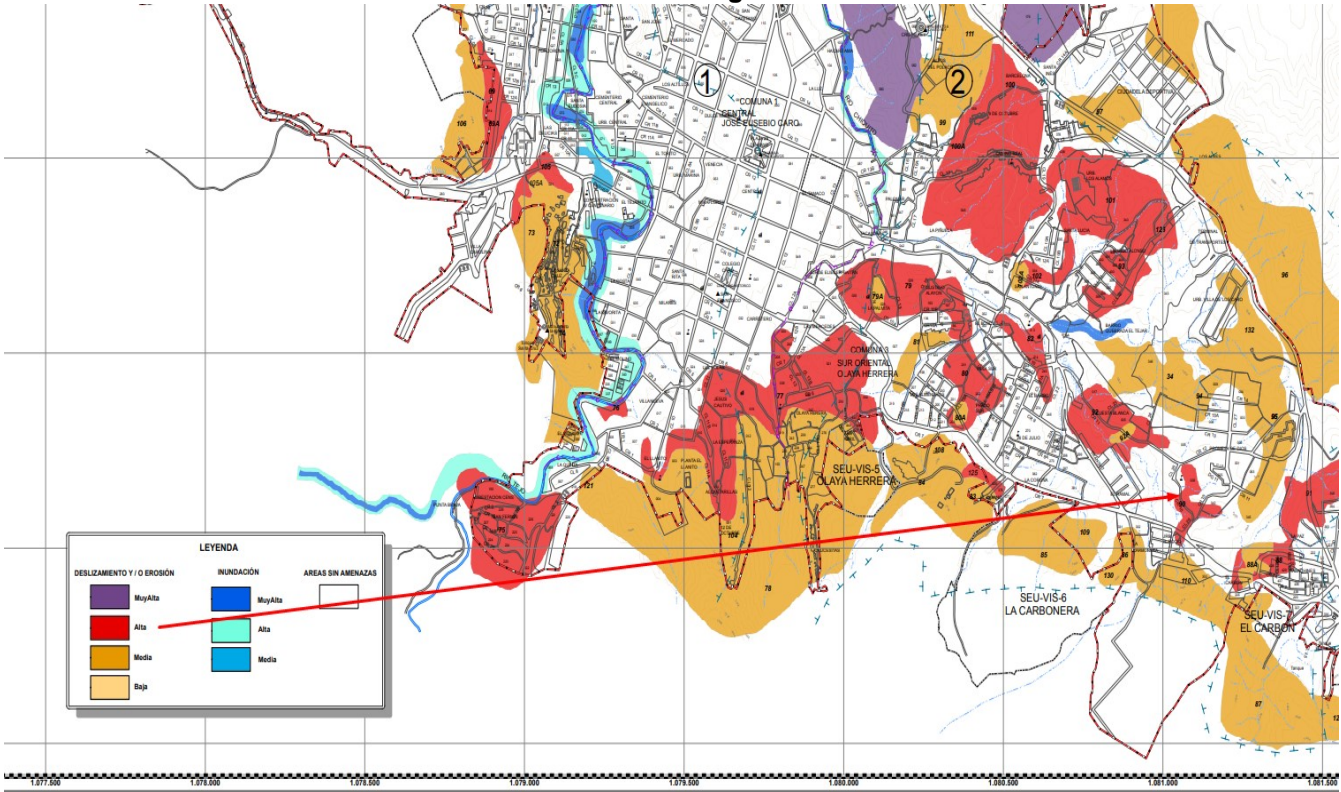
Consulta catastral



Plano de riesgos



Plano de riesgos



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 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-1091663276



PIN de Validación: b3340a9d



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 2019

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: b3340a9d



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 5 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y demás 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: b3340a9d

**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
19 Sep 2019Regimen
Régimen Académico**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

Alcance

- Inventarios, materia prima, productos en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019Regimen
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: b3340a9d



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

b3340a9d

El presente certificado se expide en la ciudad de Bogotá, Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los once (11) días del mes de Febrero del 2024 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: 231211498686546128

Nro Matrícula: 270-23284

Pagina 1 TURNO: 2023-270-1-30659

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 03:45:37 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 270 - OCANA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: OCAÑA VEREDA: OCANA

FECHA APERTURA: 22-05-1989 RADICACIÓN: 1468-89 CON: ESCRITURA DE: 15-05-1989

CODIGO CATASTRAL: **544980102000000090044000000000** COD CATASTRAL ANT: 54498010200090044000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA 15 MTS. DE FRENTE POR 25 MTS. DE FONDO LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 610 DEL 15-05-89-NOTARIA OCAVA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO: ESCRITURA 1063 DEL 15-10-77-NOTARIA OCAVA-REGISTRADA EL 10-01-78-COMPRVENTA \$ 20.000.00-DE: VELASQUEZ ROBLES, JUAN DE DIOS.-A: TORRADO GAONA MANUEL DOLORES. SEGUNDO: ESCRITURA 608 DEL 23-12-61-NOTARIA OCAVA-REGISTRADA EL 03-02-62-COMPRVENTA \$ 500.00-DE: ROSO SIERRA, RAMON.-A: VELASQUEZ ROBLES, JUAN DE DIOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVRESAL 11 CASA

2) TV 10 # 21 - 41 BR PROMESA DE DIOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 19988

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-1989 Radicación: 1468-89

Doc: ESCRITURA 610 DEL 15-05-1989 NOTARIA UNICA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRVENTA

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

DE: TORRADO GAONA MANUEL DOLORES

CC# 1931235

A: TORRADO MOSQUERA CLODOMIRO

CC# 13355540 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-05-1989 Radicación: 1468-89

Doc: ESCRITURA 610 DEL 15-05-1989 NOTARIA UNICA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION DE MEJORAS CASA

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

A: TORRADO MOSQUERA CLODOMIRO

CC# 13355540



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

Certificado generado con el Pin No: 231211498686546128

Nro Matrícula: 270-23284

Pagina 2 TURNO: 2023-270-1-30659

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 03:45:37 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-11-2004 Radicación: 2004-5223

Doc: ESCRITURA 1939 DEL 19-11-2004 NOTARIA 1 DE OCANA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 98 M2 AREA RESTANTE 277 M2

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

DE: TORRADO MOSQUERA CLODOMIRO

CC# 13355540

A: QUINTERO AURA ELISA

CC# 37324125

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-09-2019 Radicación: 2019-270-6-5140

Doc: ESCRITURA 2057 DEL 24-09-2019 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$72,000,000

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: TORRADO MOSQUERA CLODOMIRO

CC# 13355540

A: GOMEZ SANCHEZ CESAR

CC# 1999299 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-10-2019 Radicación: 2019-270-6-5357

Doc: ESCRITURA 2144 DEL 04-10-2019 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 2057 DEL 24-09-2019 (EN CUANTO A LA FORMA DE PAGO YA QUE LA VENTA ES SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA)

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

A: GOMEZ SANCHEZ CESAR

CC# 1999299 X

A: TORRADO MOSQUERA CLODOMIRO

CC# 13355540

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-10-2019 Radicación: 2019-270-6-5357

Doc: ESCRITURA 2144 DEL 04-10-2019 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EN 2 AÑOS Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO

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

A: GOMEZ SANCHEZ CESAR

CC# 1999299 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-2019 Radicación: 2019-270-6-5357

Doc: ESCRITURA 2144 DEL 04-10-2019 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GOMEZ SANCHEZ CESAR

CC# 1999299 X

A: TORRADO QUINTERO YURY

CC# 37180288

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



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

Certificado generado con el Pin No: 231211498686546128

Nro Matrícula: 270-23284

Pagina 3 TURNO: 2023-270-1-30659

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 03:45:37 PM

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

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 49003LOTE

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: 2023-270-1-30659

FECHA: 11-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LINETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ

REGISTRADORA SECCIONAL