



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-60348293

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARIA ELENA VELASQUEZ PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	60348293
DIRECCIÓN	KR 12 # 28 - 70 INT LOC 2 BARR PROMESA DE
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	13/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA ELENA VELASQUEZ PEREZ				
NUM.	1662 Escritura De	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	26/10/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ocaña		DEPTO	Norte de Santander	
ESCRITURA					
CEDULA	01-02-0063-0040-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 587 DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2.021 MEDIANTE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCION MODA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
270-76030	Casa
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral	1

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN ESTÉ CONSTRUIDA UBICADOS EN EL BARRIO PROMESA DE DIOS, SECTOR SUR ORIENTAL DE LA CIUDAD, DE ESTRATO BAJO. DE USO RESIDENCIAL.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 120,019,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,019,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 9 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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	RECREACIONAL GRUPO II
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.

Amenaza Riesgo Inundacion	LICENCIA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	LICENCIA-MEDIA
Suelos De Proteccion	LICENCIA
Patrimonio	NO

Área Lote	128	Frente	7
Forma	RECTANGULAR	Fondo	17.5
Topografía	INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	1:2 BUENA

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	0.60
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	103.08

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	103.08
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	2940000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA PISO 1	M2	103.08

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA PISO 1	M2	103.08

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
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	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
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	98
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 12 # 28 - 70 INT LOC 2 BARR PROMESA DE

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	2022

Comentarios de estructura

SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN RELATIVAMENTE NUEVA, EN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN, CON UN ESTILO FUNCIONAL, CON BUENA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL. PREDIO ESTRUCTURALMENTE DISEÑADO PARA DOS (2) PISOS.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	128	M2	\$233,000.00	24.85%	\$29,824,000.00
Area Construida	Construcción	103.08	M2	\$875,000.00	75.15%	\$90,195,000.00
TOTALES					100%	\$120,019,000

Valor en letras

Ciento veinte millones diecinueve mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$120,019,000**

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 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 TIENEN VIVIENDAS DE UNO Y DOS PISOS, CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

SALVEDADES

General: SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN ESTÉ CONSTRUIDA UBICADOS EN EL BARRIO PROMESA DE DIOS, SECTOR SUR ORIENTAL DE LA CIUDAD, DE ESTRATO BAJO. DE USO RESIDENCIAL.

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 9 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: GARAJE INTEGRADO A LA VIVIENDA, CON PORTÓN ELÉCTRICO.

Entorno: SE TRATA DE UN SECTOR DE ESTRATO BAJO, SECTOR RESIDENCIAL CONSOLIDADO, CON CONSTRUCCIONES DE UNO Y DOS PISOS, CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. EN EL ENTORNO SE TIENEN TIENDAS, MICROMERCADOS. SE CUENTA CON RUTA DE TRANSPORTE URBANO.

Estructura: SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN RELATIVAMENTE NUEVA, EN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN, CON UN ESTILO FUNCIONAL, CON BUENA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL. PREDIO ESTRUCTURALMENTE DISEÑADO PARA DOS (2) PISOS.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno, Terraza cubierta

Acabados: SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN RELATIVAMENTE NEUVA, ESTRUCTURALMENTE DISEÑADA PARA DOS (2) PISOS, CON PISOS EN CERÁMICA, PAREDES EN LADRILLOS FRISADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, CUBIERTA EN TEJAS DE ETERNIT SIN CIELO RASO, COCINA SENCILLA CON MESÓN ENCHAPADO. ALCOBA 2 CON CLOSET. PORTÓN DEL GARAJE ELÉCTRICO. PISO DEL ÁREA DEL PATIO EN TABLETAS, ESTA ÁREA SE ENCUENTRA CUBIERTA.

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	Galán	\$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						128	103.08		

#	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	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	128	TOTAL	\$29,824,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$875,000.00	AREA	103.08	TOTAL	\$90,195,000.00
VALOR TOTAL	\$120,019,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 12 # 28 - 70 INT LOC 2 BARR PROMESA DE | PROMESA DE DIOS | Ocaña | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

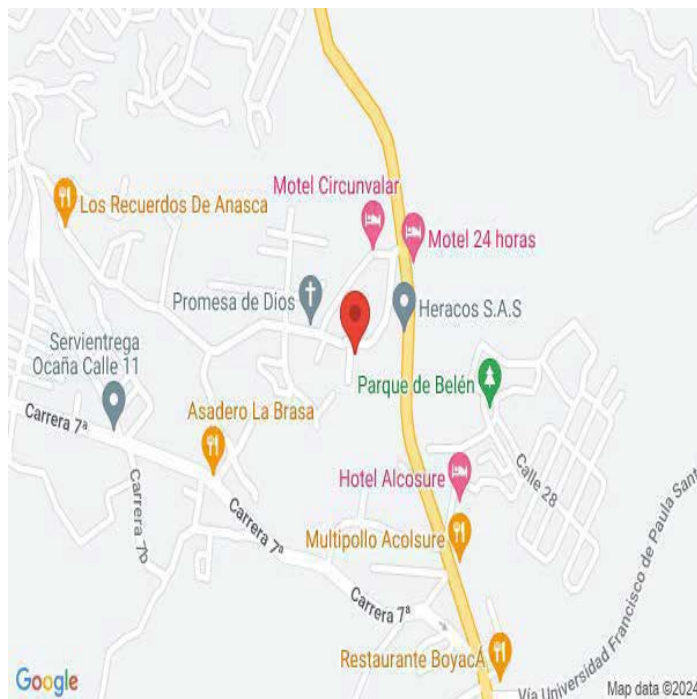
Latitud: 8.228087

Longitud: -73.339194

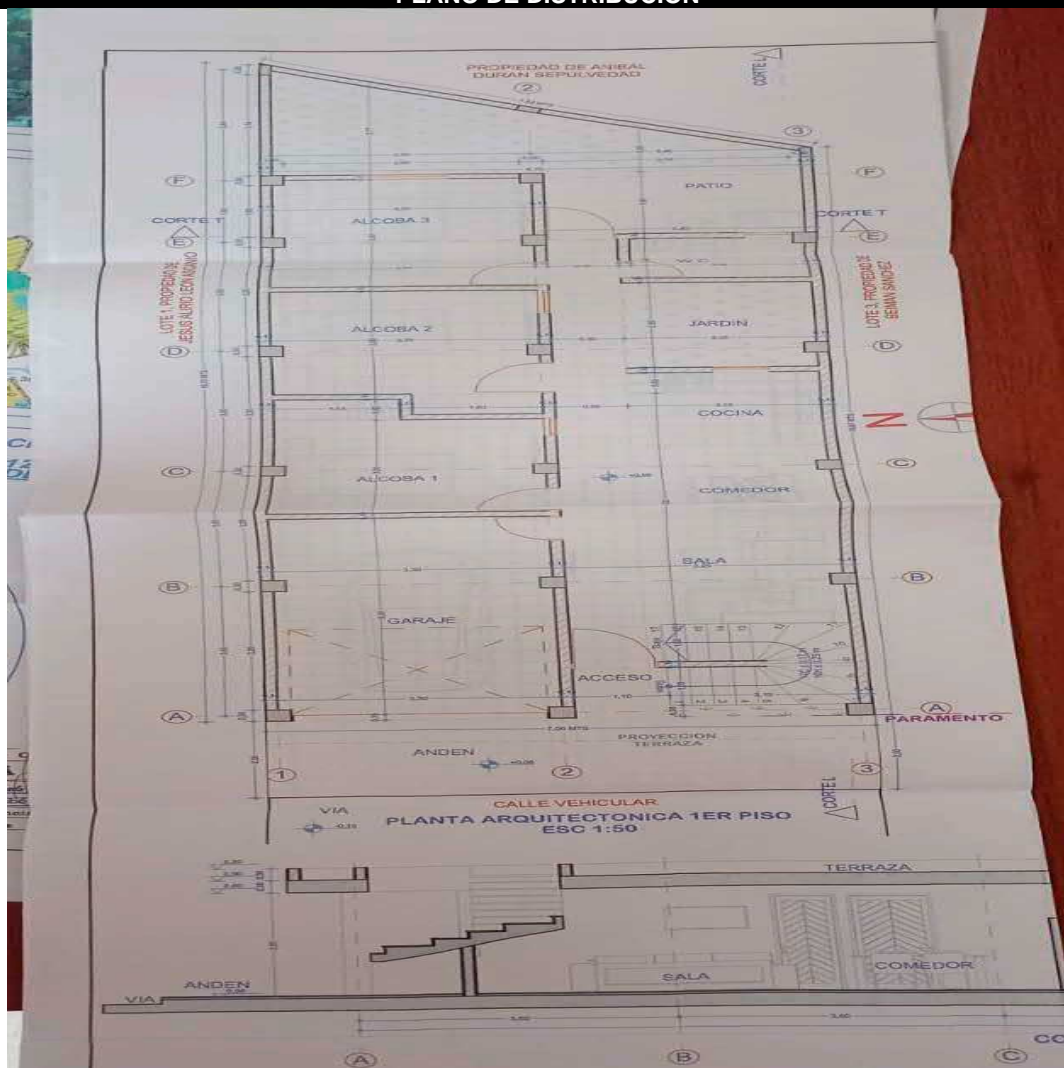
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 13' 41.1132"

Longitud: 73° 20' 21.0984"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



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



INTERIOR PREDIO



INTERIOR PREDIO



Sala



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



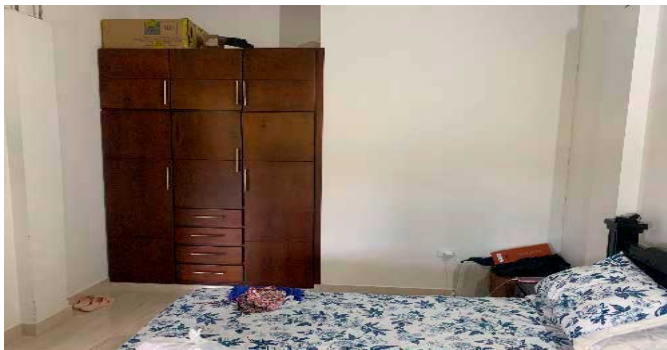
Habitación 2



PUERTA ALCOBA 1



Closet 1



PUERTA ALCOBA 2



FOTOS General

Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



Terraza Inmueble



Garaje



ASPECTO ESTRUCTURA



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-60348293



PIN de Validación: b3340a9d



<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: b3340a9d



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3340a9d



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



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82382448

El(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: b3340a9d



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



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3340a9d

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO - CAJA-60348293 M.I.: 270-76030

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: 240213512689295053

Nro Matrícula: 270-76030

Pagina 1 TURNO: 2024-270-1-4772

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:05:09 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: EL TEJAR

FECHA APERTURA: 08-06-2018 RADICACIÓN: 2018-270-6-2586 CON: ESCRITURA DE: 07-04-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 2 CON AREA DE 128.00 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 624, 2018/04/07, NOTARIA PRIMERA OCAÑA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. POR EL NORTE MIDIENDO 19.70 MTS CON LOTE N°1, POR EL SUR MIDIENDO 16.87 MTS CON EL LOTE N°3, POR EL ORIENTE MIDIENDO 7.52 MTS CON PREDIO DE ANIBAL DURAN SEPULVEDA Y POR EL OCCIDENTE MIDIENDO 7.00 MTS CON LA VIA EN PROYECTO DEL PREDIO RESTANTE.

DECLARACIÓN DE MEJORAS SEGÚN ESCRITURA 44 DEL 26/01/01/2022 NOTARIA 2 OCAÑA.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01-ESCRITURA 2202 DEL 12/11/2013 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA. REGISTRADA EL 19/12/2013. ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PEDRO EMILIO.- PEREZ PEREZ.

02-ESCRITURA 2202 DEL 12/11/2013 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA REGISTRADA EL 19/12/2013. DIVISION MATERIAL A: ANIBAL DURAN SEPULVEDA , A: CARLOS DANIEL PAREDES , A: LUIS EVELIO PEREZ PEREZ , A: PEDRO EMILIO.- PEREZ PEREZ.

03-19-04-2012 ESCRITURA 613 DEL 17-04-2012 NOTARIA 1 DE OCAÑA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA.\$ 600,000.00 DE: REYES MEJIA JOSE GREGORIO, A: DURAN SEPULVEDA ANIBAL.

04-19-11-1979 ESCRITURA 504 DEL 30-10-1979 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO COMPRAVENTA. \$ 25,000.00 DE: PEREZ GUERRERO RAMON EMIRO, A: PEREZ GUERRERO PEDRO EMILIO.

05-19-11-1979 ESCRITURA 504 DEL 30-10-1979 NOTARIA UNICA DE RIO DE ORO COMPRAVENTA. \$ 25,000.00 DE: PEREZ GUERRERO RAMON EMIRO, A: PEREZ GUERRERO PEDRO EMILIO.

06-13-11-1978 ESCRITURA 988 DEL 23-10-1978 NOTARIA UNICA DE OCAÑA COMPRAVENTA. \$ 12,000.00 DE: SANCHEZ ALVAREZ NELCY, A: PEREZ GUERRERO RAMON EMIRO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 12 LOTE 2

2) KR 12 # 28 - 70 INT LOC 2 BARR PROMESA DE

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 64763



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

Certificado generado con el Pin No: 240213512689295053

Nro Matrícula: 270-76030

Pagina 2 TURNO: 2024-270-1-4772

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:05:09 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-06-2018 Radicación: 2018-270-6-2586

Doc: ESCRITURA 624 DEL 07-04-2018 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: PEREZ PEREZ PEDRO EMILIO

CC# 88144406 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-06-2021 Radicación: 2021-270-6-3816

Doc: ESCRITURA 1784 DEL 21-08-2018 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: PEREZ PEREZ PEDRO EMILIO

CC# 88144406 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-06-2021 Radicación: 2021-270-6-3816

Doc: ESCRITURA 1784 DEL 21-08-2018 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$2,505,000

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: PEREZ PEREZ PEDRO EMILIO

CC# 88144406

A: CAÑIZARES ALVAREZ ALIRO

CC# 88277399 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-07-2021 Radicación: 2021-270-6-4369

Doc: ESCRITURA 1618 DEL 09-07-2021 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$3,000,000

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: CAÑIZARES ALVAREZ ALIRO

CC# 88277399

A: GIRALDO USUGA WILMAR

CC# 13177126 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-11-2021 Radicación: 2021-270-6-7007

Doc: RESOLUCION 556 DEL 03-11-2021 ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO SE MODIFICA EL USO DEL SUELO DE RURAL A URBANO EN VIRTUD DEL NUMERAL 7 ART 13 C. N.

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

DE: SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE OCAÑA N.S.

A: GIRALDO USUGA WILMAR

CC# 13177126

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-01-2022 Radicación: 2022-270-6-351

Doc: ESCRITURA 44 DEL 26-01-2022 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$15,000,000

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: 240213512689295053

Nro Matrícula: 270-76030

Pagina 3 TURNO: 2024-270-1-4772

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:05:09 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: GIRALDO USUGA WILMAR

CC# 13177126 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-01-2022 Radicación: 2022-270-6-351

Doc: ESCRITURA 44 DEL 26-01-2022 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$20,000,000

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: GIRALDO USUGA WILMAR

CC# 13177126

A: VELASQUEZ PEREZ MARY NELCY

CC# 37338807 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-11-2023 Radicación: 2023-270-6-6836

Doc: ESCRITURA 1.662 DEL 26-10-2023 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$42,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE ADQUIERE POR EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE SUBSIDIO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 2.6.2.1.1.1.16. DEL DECRETO (1077 DE 2015" CIRCULAR 351 DEL 02 DE MAYO DE 2022 DE LA SNR.

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

DE: VELASQUEZ PEREZ MARY NELCY

CC# 37338807

A: VELASQUEZ PEREZ MARIA ELENA

CC# 60348293 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-11-2023 Radicación: 2023-270-6-6836

Doc: ESCRITURA 1.662 DEL 26-10-2023 NOTARIA SEGUNDA 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: VELASQUEZ PEREZ MARIA ELENA

CC# 60348293 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radificación: 2023-270-3-176

Fecha: 09-05-2023

LO AGREAGADO EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS: DECLARACIÓN DE MEJORAS SEGÚN ESCRITURA 44 DEL 26/01/01/2022 NOTARIA 2 OCAÑA. SI VALE. ART. 59. LEY 1579/2012.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2021-270-3-708

Fecha: 11-12-2021

SE CAMBIA EL USO DEL SUELO DE RURAL A URBANO POR SOLICITUD DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL TURNO 2021-270-6-7007. ART 59 LEY 1579/2012



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

Certificado generado con el Pin No: 240213512689295053

Nro Matrícula: 270-76030

Pagina 4 TURNO: 2024-270-1-4772

Impreso el 13 de Febrero de 2024 a las 10:05:09 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-270-1-4772

FECHA: 13-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA (SNR)

LINETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ

REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA (SNR)



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública