



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098646089

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ELIBERTO ROJAS DELGADO
NIT / C.C CLIENTE	1098646089
DIRECCIÓN	CRA 28C #10-60
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	EL CARMEN
CIUDAD	Ocaña
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/03/2024
FECHA INFORME	18/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	NASLY KATHERINE JACOME ANGARITA				
NUM.	2184 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	28/11/22
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ocaña	DEPTO			Norte de Santander
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	54498010201090010000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRO				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
270-55053	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EN ESTÉ CONSTRUIDA, UBICADA EN EL BARRIO El Carmen, SECTOR RESIDENCIAL CONSOLIDADO, PARTE ORIENTAL DE LA CIUDAD.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sin acabado	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 92,346,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,346,000

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	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	178	Frente	8
Forma	RECTANGULAR	Fondo	20.85
Topografía	PLANA	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	2 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	178
AREA CONSTRUIDA	M2	74
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 17.070.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	178
AREA PISO 1	M2	74

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	178
AREA PISO 1	M2	74

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CRA 28C #10-60

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1996

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	178	M2	\$207,000.00	39.90%	\$36,846,000.00
Area Construida	Construcción	74	M2	\$750,000.00	60.10%	\$55,500,000.00
TOTALES					100%	\$92,346,000

Valor en letras Noventa y dos millones trescientos cuarenta y seis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$92,346,000

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 EXISTEN VIVIENDAS DE UN POSO CON UN ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

SALVEDADES

General: SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON UNA CASA DE HABITACIÓN EN ESTÉ CONSTRUIDA, UBICADA EN EL BARRÍO El Carmen, SECTOR RESIDENCIAL CONSOLIDADO, PARTE ORIENTAL DE LA CIUDAD.

Jurídica: NO SE REPORTAN OBSERVACIONES JURÍDICAS. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: EL PREDIO NO POSEE GARAJE NI DEPÓSITO.

Entorno: PREDIO UBICADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL DEBIDAMENTE CONSOLIDADO, DE ESTRATO BAJO, CARACTERIZADO POR VIVIENDAS DE UNO Y DOS PISOS CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

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, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio cuenta con un patio (en cemento) y un solar en la parte posterior.

Acabados: CON RESPECTO A LOS ACABADOS, EL PREDIO POSEE PUERTAS Y VENTANAS INTERNAS EN LA ALCOBA 1 Y 2 EN HIERRO, COCINA CON MESÓN ENCHAPADO, PUERTA Y VENTANA EXTERNA EN HIERRO Y VIDRIO, BAÑO Y SERVICIO ENCHAPADO (SIN PUERTA), SERVICIO Y LAVAMANOS EN CERÁMICA. PISOS EN CEMENTO, CUBIERTA EN ALCOBA 1 Y 2 EN TEJAS DE FIBROCEMENTO, EN RESTO EN LÁMINAS DE ZINC.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ LAS MERCEDES PARTE ALTA	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3133339084	70	58	\$700,000	\$40,600,000
2	B/ EL CARMEN	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	333 033 4242	72	62	\$900,000	\$55,800,000
3	B/ SIMON BOLIVAR	\$62,000,000	0.95	\$58,900,000		126	60	\$550,000	\$33,000,000
4	B/ EL DORADO PARTE BAJA	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000		72	68	\$750,000	\$51,000,000
Del inmueble						178	72		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,400,000	\$234,286	0.95	1.0	0.95	\$222,571
2	\$15,450,000	\$214,583	0.95	1	0.95	\$203,854
3	\$25,900,000	\$205,556	1.0	0.95	0.95	\$195,278
4	\$15,500,000	\$215,278	0.95	1.0	0.95	\$204,514
					PROMEDIO	\$206,554.32
					DESV. STANDAR	\$11,476.97
					COEF. VARIACION	5.56%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$207,000.00	AREA	178	TOTAL	\$36,846,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	72	TOTAL	\$54,000,000.00
VALOR TOTAL	\$90,846,000.00					

Observaciones:

SE DEBE TENER EN CUENTA QUE EL PREDIO COMO ACABADO SOLO TIENE ENCHAPE EN COCINA Y BAÑOS POR LO QUE SE PODRIA CONSIDERAR EN TOMAR UN MENOR VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION.

Enlaces:

2-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1351909182180257/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks&locale=es_LA

3-
https://www.facebook.com/marketplace/item/3550986421829544/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_general&referral_story_type=general&tracking=%7B%22qid%22%3A%22-2364419144311035624%22%2C%22mf_story_key%22%3A%225955643983075990591%22%2C%22top_level_post_id%22%3A%225955643983075990591%22%2C%22commerce_rank_ob%22%3A%22%7B%5C%22target_id%5C%22%3A5955643983075990591%2C%5C%22target_type%5C%22%3A6%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A6%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3A4738212754417895332%2C%5C%22commerce_channel%5C%22%3A501%2C%5C%22value%5C%22%3A0.00032982053236253%2C%5C%22upsell_type%5C%22%3A129%2C%5C%22candidate_retrieval_source_map%5C%22%3A7B%5C%227504221142945899%5C%22%3A3045%2C%5C%226988454437946776%5C%22%3A3001%2C%5C%227024696914226483%5C%22%3A805%7D%2C%5C%22grouping_info%5C%22%3Anull%7D

4-
https://www.facebook.com/marketplace/item/777998500345378/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_general&referral_story_type=general&tracking=%7B%22qid%22%3A%22-2364385265597269276%22%2C%22mf_story_key%22%3A%223165338336284863384%22%2C%22top_level_post_id%22%3A%223165338336284863384%22%2C%22commerce_rank_ob%22%3A%22%7B%5C%22target_id%5C%22%3A3165338336284863384%2C%5C%22target_type%5C%22%3A6%2C%5C%22primary_position%5C%22%3A16%2C%5C%22ranking_signature%5C%22%3A4738212754417895332%2C%5C%22commerce_channel%5C%22%3A501%2C%5C%22value%5C%22%3A0.00020735462218328%2C%5C%22upsell_type%5C%22%3A129%2C%5C%22candidate_retrieval_source_map%5C%22%3A7B%5C%227893254524036361%5C%22%3A805%2C%5C%227258668884249003%5C%22%3A805%2C%5C%2224996424680005236%5C%22%3A3003%2C%5C%227220097248082086%5C%22%3A3534%7D



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRA 28C #10-60 | EL CARMEN | Ocaña | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.250803

Longitud:-73.354907

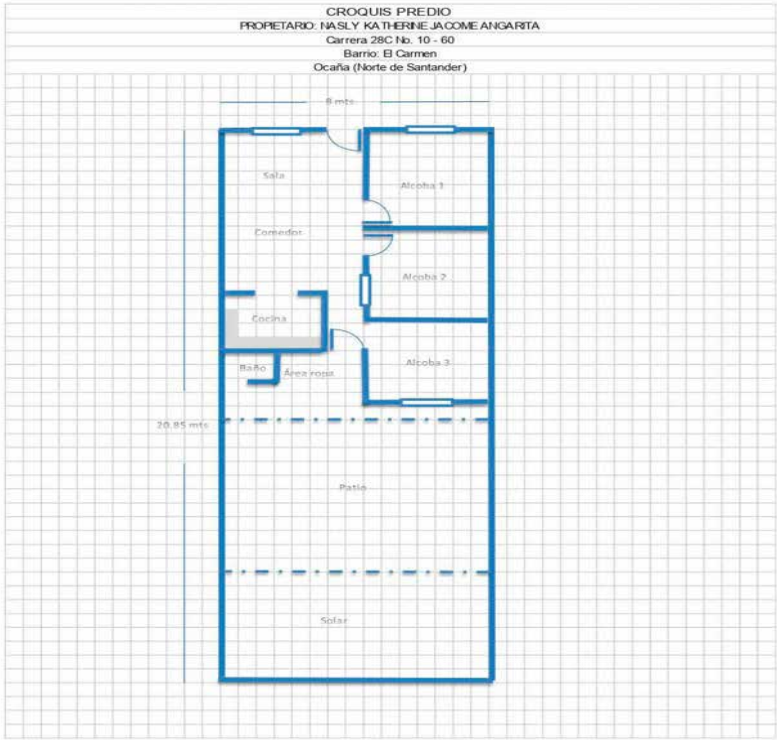
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 15´ 2.8902´´

Longitud:73° 21´ 17.6646´´



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



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala

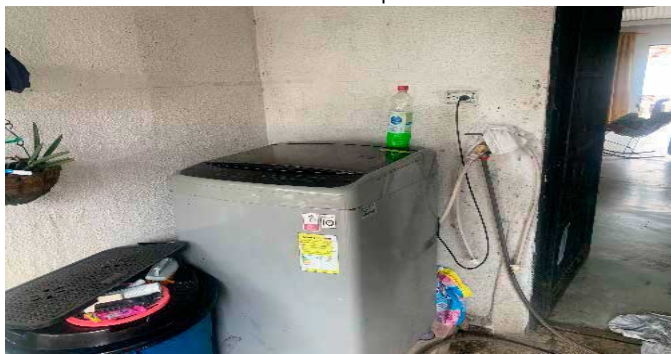


Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



PATIO



PATIO



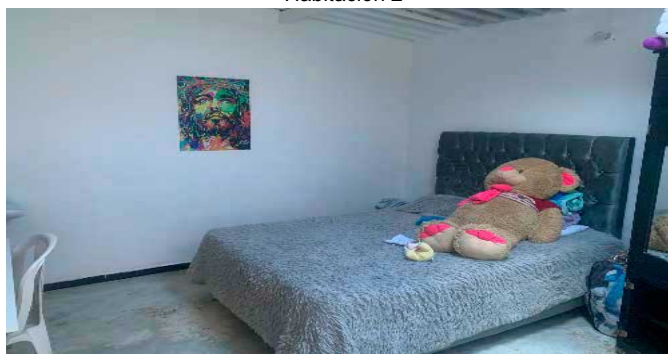
Hab. 1 o Habitación Principal



PUERTA HABITACION 1



Habitación 2



PUERTA HABITACION 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1

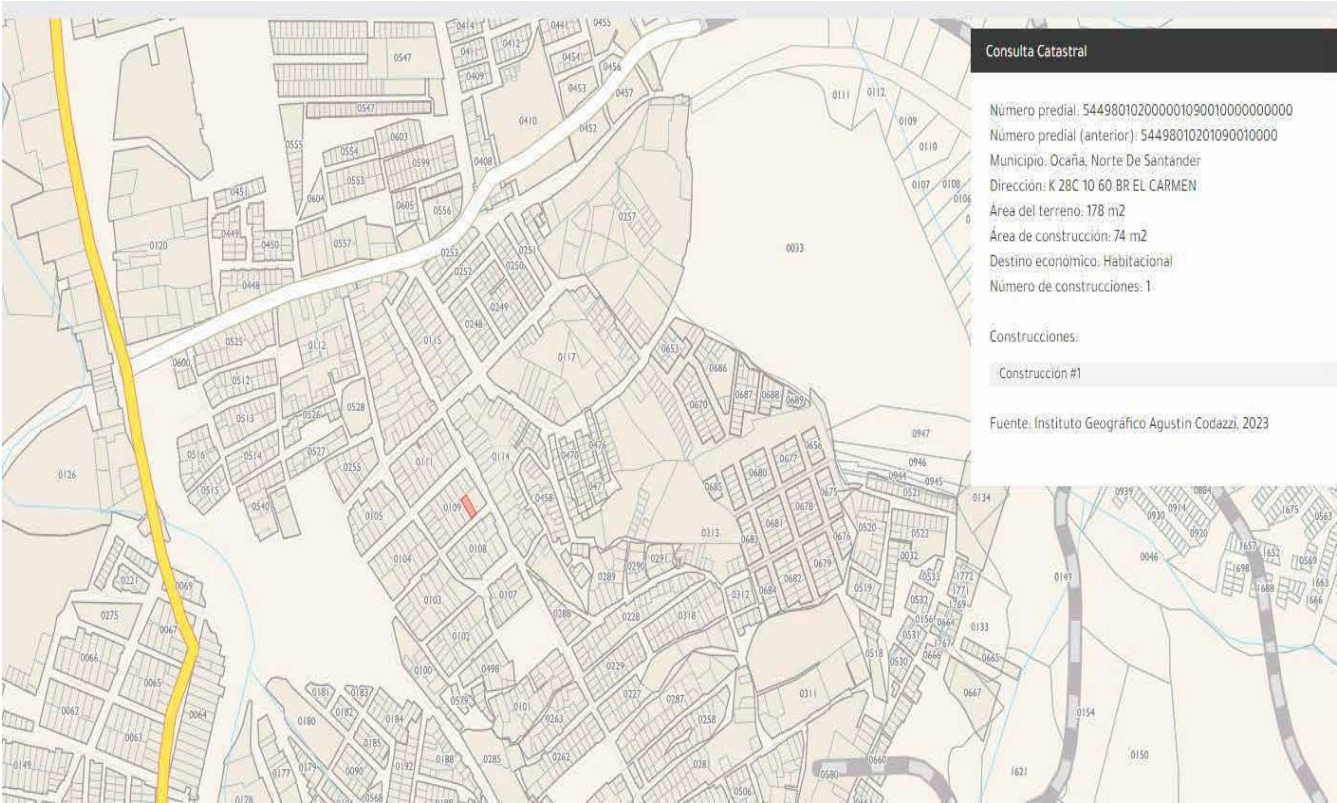


SOLAR



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



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-1098646089



PIN de Validación: ad6f09f7



<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: ad6f09f7



<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: ad6f09f7



<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: ad6f09f7



<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

ad6f09f7

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1098646089 M.I.: 270-55053



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

Certificado generado con el Pin No: 240309401990733718

Nro Matrícula: 270-55053

Pagina 1 TURNO: 2024-270-1-8007

Impreso el 9 de Marzo de 2024 a las 12:24:22 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 HATILLO

FECHA APERTURA: 11-03-2008 RADICACIÓN: 2008-1242 CON: JUICIO PERTENENCIA DE: 11-03-2008

CODIGO CATASTRAL: 544980102000001090010000000000 COD CATASTRAL ANT: 54498010201090010000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en JUICIO PERTENENCIA Nro SIN de fecha 29-02-2008 en JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO de OCANA CASA CON LOTE-K- (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 28C CON CALLE 10 # BARRIO EL CARMEN

2) KR 28 C # 10 - 60 HOY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 327

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-03-2008 Radicación: 2008-1242

Doc: JUICIO PERTENENCIA SIN DEL 29-02-2008 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

A: ANGARITA CARRASCAL HERNANDO

CC# 2001360

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-07-2008 Radicación: 2008-3435

Doc: ESCRITURA 997 DEL 02-07-2008 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ANGARITA CARRASCAL HERNANDO

CC# 2001360

X

A: ALVAREZ YESID

CC# 88278264



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

Certificado generado con el Pin No: 240309401990733718

Nro Matrícula: 270-55053

Pagina 2 TURNO: 2024-270-1-8007

Impreso el 9 de Marzo de 2024 a las 12:24:22 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 003 Fecha: 27-03-2009 Radicación: 2009-1450

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-03-2009 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: ALVAREZ YESID

CC# 88278264

A: ANGARITA CARRASCAL HERNANDO

CC# 2001360

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-2009 Radicación: 2009-1450

Doc: ESCRITURA 328 DEL 26-03-2009 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$2,000,000

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: ANGARITA CARRASCAL HERNANDO

CC# 2001360

A: ANGARITA RAMIREZ NURIS

CC# 37324401 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-04-2011 Radicación: 2011-1949

Doc: OFICIO 407 DEL 17-03-2011 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: AMAYA ALVAREZ RAUL

CC# 13355782

A: ANGARITA RAMIREZ NURIS

CC# 37324401

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-3626

Doc: OFICIO 0456 DEL 27-10-2014 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE OCANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: AMAYA ALVAREZ RAUL

CC# 13355782

A: ANGARITA RAMIREZ NURIS

CC# 37324401

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-02-2018 Radicación: 2018-270-6-697

Doc: ESCRITURA 190 DEL 20-02-2018 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$14,000,000

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: ANGARITA RAMIREZ NURIS

CC# 37324401



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

Certificado generado con el Pin No: 240309401990733718

Nro Matrícula: 270-55053

Pagina 3 TURNO: 2024-270-1-8007

Impreso el 9 de Marzo de 2024 a las 12:24:22 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

A: TORRADO AMADO CARLOS ROBERTO

CC# 1091666673 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-12-2019 Radicación: 2019-270-6-6335

Doc: ESCRITURA 2532 DEL 28-11-2019 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$15,000,000

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 AMADO CARLOS ROBERTO

CC# 1091666673

A: AMADO ALVAREZ MARIA TRINIDAD

CC# 37320812 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-02-2023 Radicación: 2023-270-6-388

Doc: ESCRITURA 2.184 DEL 28-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$35,000,000

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: AMADO ALVAREZ MARIA TRINIDAD

CC# 37320812

A: JACOME ANGARITA NASLY KATHERINE

CC# 1064840929 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

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)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 240309401990733718

Nro Matrícula: 270-55053

Pagina 4 TURNO: 2024-270-1-8007

Impreso el 9 de Marzo de 2024 a las 12:24:22 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: 2024-270-1-8007

FECHA: 09-03-2024

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