



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065879064

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	DECIDERO CASTRO SUAREZ	FECHA VISITA	24/07/2024		
NIT / C.C CLIENTE	1065879064	FECHA INFORME	26/07/2024		
DIRECCIÓN	CALLE 3B 45A-74 AP 101 ED PRADO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	19 años		
BARRIO	2 DE OCTUBRE	REMODELADO			
CIUDAD	Ocaña	OCCUPANTE	Propietario		
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento		
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda		
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO				
IDENTIFICACIÓN	82382448				

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DAURYS DEL CARMEN BOTELLO PARRA					
NUM.	1057 Escritura De #NOTARIA	PRIMERA	FECHA	20/06/12		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Norte de Santander			
CIUDAD	Ocaña					
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL	0103000002190903900000013					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRO					
NOMBRE DEL COJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO PRADO					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	NO HAY	VRxM2		
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	33.28					

M. INMOB.	N°
270-59595	Apartamento 101

## OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN APARTAMENTO UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO RESIDENCIAL PRADO, EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA EN EL COSTADO SUR DE LA CARRERA 45B, SECTOR NOR OCCIDENTAL DE LA CIUDAD DE OCAÑA, SECTOR CATASTRAL 3.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	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	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,000,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,000,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La copropiedad cuenta con una escalera en fachada que está en espacio público, anden, además en fachada, esto incumple la norma urbana generando un problema jurídico para los copropietarios. NOTA 2: la nomenclatura debe ser no pintada. Acrílico o metálico bien instalada.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

## 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

**INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1455 DEL 01/08/2011 NOT 1 DE OCAÑA. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015.

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	68	AREA	M2	68
AREA PRIVADA	M2	68	AVALUO	PESOS	17.838.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	5.52	CATASTRAL 2024		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.48	AREA PRIVADA VALORADA	M2	68
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.52			

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

CALLE 3B 45A-74 AP 101 ED PRADO | 2 DE OCTUBRE | Ocaña | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1455, fecha: 01/08/11, Notaría: PRIMERA y ciudad: OCAÑA.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil	SI	Bueno
		NO	No hay
		Vias Pavimentadas	Regular
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Transporte Público	Bueno
Comercial	Bueno		
Escolar	Bueno		
Asistencial	Regular		
Estacionamientos	Bueno		
Areas verdes	Bueno		
Zonas recreativas	Bueno		

**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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Tipo	
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	
Año de Construcción	2005

Comentarios de estructura  
EL PREDIO PRESENTA UN NORMALESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN. NO SE OBSERVAN DAÑOS ESTRUCTURALES 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.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	68	M2	\$1,500,000.00	100.00%	\$102,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$102,000,000</b>
Valor en letras	Ciento dos millones Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

SE TRATA DE UN SECTOR CARACTERIZADO POR CONTAR CON VIVIENDAS DE UNO, DOS Y TRES PISOS, CON SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL Y ALGUNOS PREDIOS CON CONSTRUCCIONES MEJORADAS. SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

### SALVEDADES

**Jurídica:** 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.

**Entorno:** SE TRATA DE UN SECTOR DE LA CIUDAD CON UN ACELERADO DESARROLLO EL CUAL SE CARACTERAZIA POR POSEER VIVIENDAS DE UNO, DOS Y TRES NIVELES CON ESTILOS TRADICIONALES, ALGÚN MEJORADO, SECTOR MEDIO BAJO.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1455, Fecha escritura: 01/08/11, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: OCAÑA, Administración: NO HAY, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El área de la alcoba 1 puede ser habilitado como local comercial.

**Acabados:** EL PREDIO POSEE PISOS EN CERÁMICA, EN EL ÁREA DE LA SALA - COMEDOR CUENTA CON CERÁMICAS SIMILARES AL GRANITO. PISO DEL PATIO EN TABLETAS DE GRES.

### 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Barrio Comuneros	1err	\$85,000,000	0.97	\$82,450,000	0	\$		\$	\$1,472,321.43	3158609946
2	B/ Camilo Torres	2do	\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$		\$	\$1,616,666.67	3133339084
3	B/ Los Alamos	3er	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$		\$	\$1,385,714.29	3133339084
4	B/ La Torcoroma	2do	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	0	\$		\$	\$1,431,147.54	3142565200
<b>Del inmueble</b>		<b>Uno (1)</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	12	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,472,321.43
2	10	78	78	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,616,666.67
3	12	70	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,385,714.29
4	15	61	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,431,147.54
	<b>19 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$1,476,462.48</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$99,938.38</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>6.77%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,576,400.87</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$107,195,258.83</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$1,376,524.10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$93,603,638.79</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$102,000,000.00</b>		

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 3B 45A-74 AP 101 ED PRADO | 2 DE OCTUBRE | Ocaña  
| Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

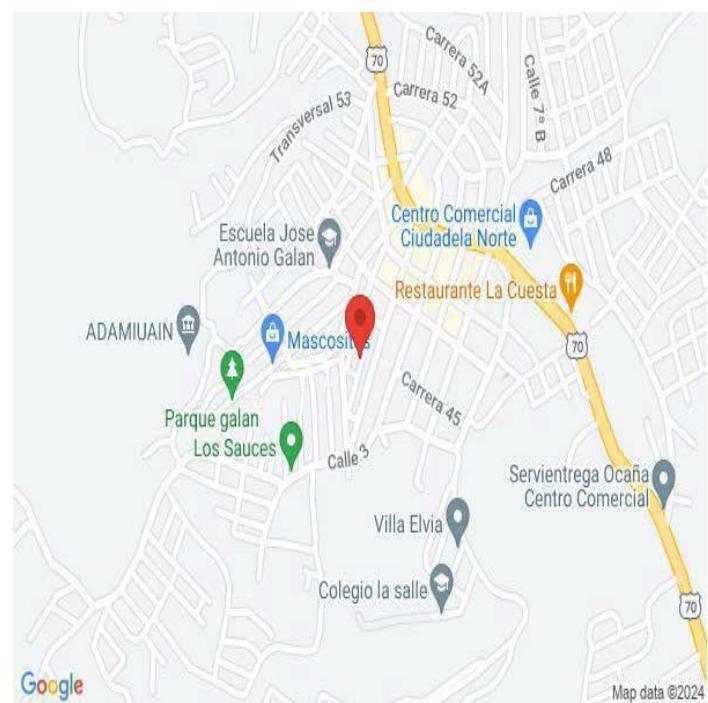
Latitud: 8.266323

Longitud: -73.366747

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 15' 58.7622''

Longitud: 73° 22' 0.2892''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

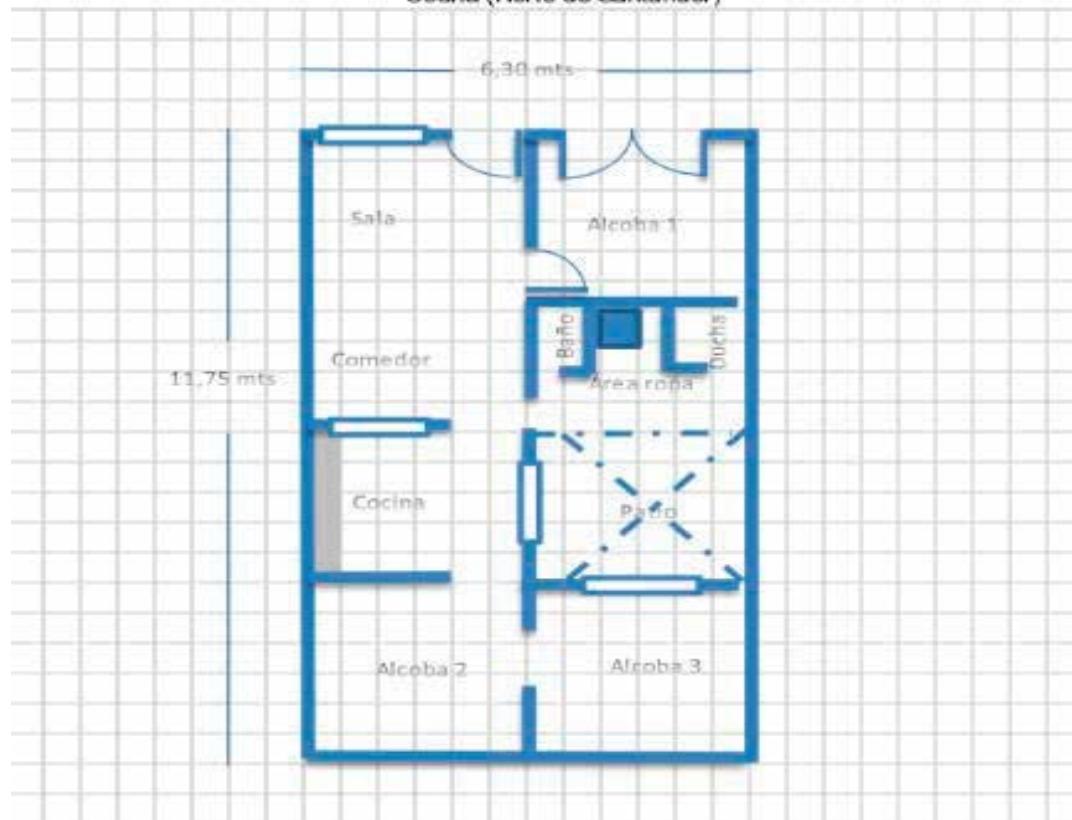
### CROQUIS PREDIO

PROPIETARIO: DAURYS DEL CARMEN BOTELLO PARRA

Calle 3B No. 45A - 02

Barrio: 2 DE OCTUBRE

Ocaña (Norte de Santander)



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS General



## FOTOS General

Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Habitación 3



BAÑO - WC - LAVADERO



BAÑO SOCIAL - WC



## FOTOS General

BAÑO SOCIAL - DUCHA



Patio Interior



## 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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 sufren 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 él 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-1065879064



PIN de Validación: b4b00aee

### 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 evaluador 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: b4b00aee

## 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: b4b00aee

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b4b00aee



<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

**b4b00aee**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RRA AVALUO: LRCAJA-1065879064 M.I.: 270-59595  
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



Página: 1 - Turno 2024-270-1-20595

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE OCAÑA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-59595

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 09:28:38 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 última página

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

FECHA APERTURA: 05/09/2011 RADICACION: 2011-4498 CON: ESCRITURA DE 02/09/2011

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL:

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 1455 DE FECHA 01-08-2011 EN NOTARIA 1 DE OCANA APARTAMENTO 101 CON AREA DE 68.00 M<sup>2</sup> AREA LIBRE 5.52 M<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 33.28 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 68 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: 33.28

COMPLEMENTACIÓN:

01.- 02-09-2011 ESCRITURA 1455 DEL 01-08-2011 NOTARIA 1 DE OCANA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELLO PROPIO, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 A: PRADO QUINTERO, PEDRO JULIO. 02.- 23-07-2007 ESCRITURA 1140 DEL 19-07-2007 NOTARIA 2 DE OCANA DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELLO PROPIO, POR VALOR DE \$ 2,000,000.00 A: PRADO QUINTERO, PEDRO JULIO. 03.- 04-06-2007 ESCRITURA 936 DEL 04-06-2007 NOTARIA 1 DE OCANA ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN, POR VALOR DE \$ 13,526,000.00 DE: SÁNCHEZ ALCINA LUZ MARINA, A: PRADO QUINTERO, PEDRO JULIO. 04.- 29-03-2007 ESCRITURA 487 DEL 26-03-2007 NOTARIA 1 DE OCANA COMPRAVENTA DERECHOS GANANCIALES, POR VALOR DE \$ 100,000.00 DE: PARADA GIOVANNY, PARADA SÁNCHEZ MEDELINE, PÁRAMA SÁNCHEZ WILDER, A: PRADO QUINTERO, PEDRO JULIO. 05.- 04-09-1998 ESCRITURA 1085 DEL 10-07-1998 NOTARIA 1x DE OCANA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 100,000.00 DE: CORPORACIÓN DE VIVIENDA POPULAR DE OCANA, A: SÁNCHEZ ALSINA LUZ MARINA. 06: QUE LA CORPORACIÓN POPULAR DE OCANA ADQUIRIO POR DONACIÓN DE LA DIOCESIS DE OCANA POR ESCRITURA 888 DEL 25-11-76 NOTARIA OCANA REGISTRADA 13-12-76

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 3 B # 45 A - 74 APTO 101 EDIF PRADO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)

270-39563

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 02/09/2011 Radicación 2011-4498

DOC: ESCRITURA 1455 DEL: 01/08/2011 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PRADO QUINTERO PEDRO JULIO CC# 13372207 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 02/09/2011 Radicación 2011-4498

DOC: ESCRITURA 1455 DEL: 01/08/2011 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 10.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN : 0125 COMPRAVENTA



Página: 2 - Turno 2024-270-1-20595

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE OCAÑA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-59595

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 09:28:38 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 última página

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

DE: PRADO QUINTERO PEDRO JULIO CC# 13372207

A: ARGOTA ADRIANO CC# 5426207 X

A: JACOME LOPEZ AYDELI CC# 37311002 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 21/06/2012 Radicación 2012-3278

DOC: ESCRITURA 1057 DEL: 20/06/2012 NOTARIA 1 DE OCANA VALOR ACTO: \$ 12.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPROVENTA

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

DE: ARGOTA ADRIANO CC# 5426207

DE: JACOME LOPEZ AYDELI CC# 37311002

A: BOTELLO PARRA DAURYS DEL CARMEN CC# 49655585 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 06/10/2022 Radicación 2022-270-6-7571

DOC: RESOLUCION 150-154-E2570 DEL: 09/09/2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0.

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0444 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA - PROCESO DE COBRO

COACTIVO N° 32494 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DEL 2019.

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

DE: MUNICIPIO DE OCA/A NIT# 8905011022

A: BOTELLO PARRA DAURYS DEL CARMEN CC# 49655585

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 29/06/2023 Radicación 2023-270-6-3797

DOC: OFICIO:150-154-C7626 DEL: 28/06/2023 ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 4

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - EMBARGO COACTIVO

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

DE: MUNICIPIO DE OCAÑA NIT# 890501102-2

A: BOTELLO PARRA DAURYS DEL CARMEN CC# 49655585

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 28 impreso por: 28

TURNO: 2024-270-1-20595 FECHA:10/07/2024

NIS: g+MnGNb0TRnowQRNKMtNLLwrlWgpHnFBdg+a4Jd8Fsv5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: OCAÑA



Página: 3 - Turno 2024-270-1-20595

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE OCAÑA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 270-59595

Impreso el 10 de Julio de 2024 a las 09:28:38 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 última página

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) EDISON MANUEL OSORIO AREVALO