



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065875287

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	VICTOR JULIO VIZCANO CENTENO
NIT / C.C CLIENTE	1065875287
DIRECCIÓN	CL 6 # 9 - 61 APTO 201 EDIF GOMEZ ARISTIZABA
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LA SANTA CRUZ
CIUDAD	Ocaña
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/08/2024
FECHA INFORME	05/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	29 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YEFRY DANILO CORONEL				
NUM.	1162 Escritura De	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	06/07/17
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Ocaña	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54498010300010090903				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRO				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO GOMEZ ARISTIZABAL				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	NO HAY	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	34.26				

M. INMOB.	Nº
270-32813	Apartamento

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL, CONTIGUO A LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ALFONSO LÓPEZ (PRIMARIA Y BACHILLERATO). SECTOR SUR OCCIDENTAL DE LA CIUDAD.

ACABADOS

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

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	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 88,508,800

VALOR ASEGURABLE \$ COP 88,508,800

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

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 1001 DEL 30-08-1995 NOTARIA 2 DE OCAA  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 04 DE 2023-POT

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	65.08	AREA	M2	65.08
AREA PRIVADA	M2	65.08	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	8591000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	65.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	65.08

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 6 # 9 - 61 APTO 201 EDIF GOMEZ ARISTIZABA | LA SANTA CRUZ | Ocaña | Norte de Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1001, fecha: 30/08/95, Notaría: SEGUNDA y ciudad: OCAÑA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Debil	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Regular
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Regular
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	71	Año de Construcción	1995
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Exterior		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Construcción	65.08	M2	\$1,360,000.00	100.00%	\$88,508,800.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$88,508,800</b>

Valor en letras

Ochenta y ocho millones quinientos ocho mil ochocientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$88,508,800**

### 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:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

**General:** SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN UN SECTOR RESIDENCIAL, CONTIGUO A LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ALFONSO LÓPEZ (PRIMARIA Y BACHILLERATO). SECTOR SUR OCCIDENTAL DE LA CIUDAD.

**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 USO RESIDENCIAL, DE ESTRATO BAJO, CON PRESENCIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO ALFONSO LÓPEZ, CON SU SEDE DE BACHILLERATO Y PRIMARIA. IGUALMENTE, SE TIENEN EN EL ENTORNO SEDES DE IGLESIA CRISTIANA.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1001, Fecha escritura: 30/08/95, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: OCAÑA, Administración: NO HAY, Total unidades: 2, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 2, 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 ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** PREDIO CON PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO, SIN CIELO RASO, COCINA SENCILLA, CON MESÓN Y PAREDES ENCHAPADOS, BAÑO LÍNEA ESTÁNDAR ENCHAPADO, PUERTA EXTERNA EN HIERRO, PUERTAS INTERNAS EN MADERA.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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	La Torcoroma	2	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$		\$	\$1,315,384.62	3164730619
2	Los Alamos	3	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	0	\$		\$	\$1,319,444.44	3133339084
3	El Ramal	1	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$		\$	\$1,308,673.47	3133339084
4	Santa Cruz	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$		\$	\$1,506,097.56	3164730619
Del inmueble		Dos				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	15	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,315,384.62
2	12	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,319,444.44
3	15	98	98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,308,673.47
4	10	82	82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,506,097.56
	29 años									
									PROMEDIO	\$1,362,400.02
									DESV. STANDAR	\$95,901.26
									COEF. VARIACION	7.04%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,458,301.28	TOTAL	\$94,906,247.45
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,266,498.76	TOTAL	\$82,423,739.48
VALOR TOTAL	\$88,508,800.00			

Observaciones:

Enlaces:

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 6 # 9 - 61 APTO 201 EDIF GOMEZ ARISTIZABA | LA SANTA CRUZ | Ocaña | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

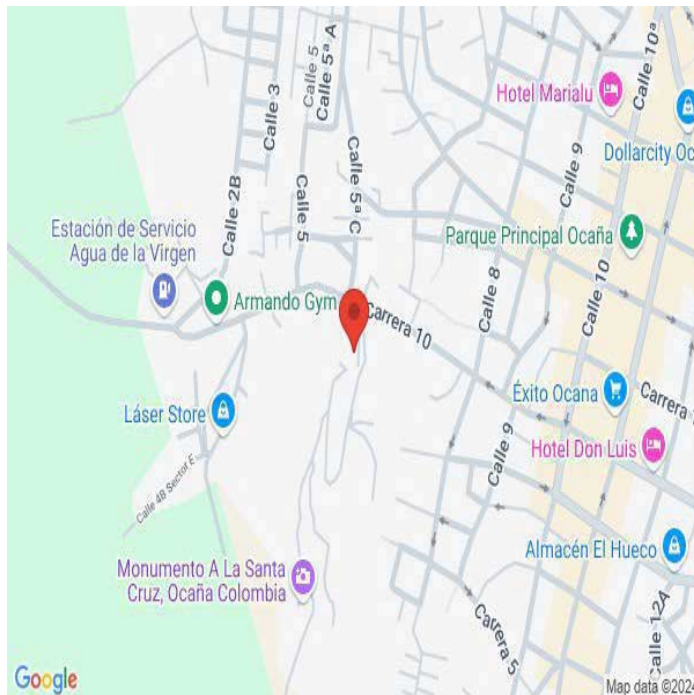
**Latitud:** 8.234254

**Longitud:**-73.359021

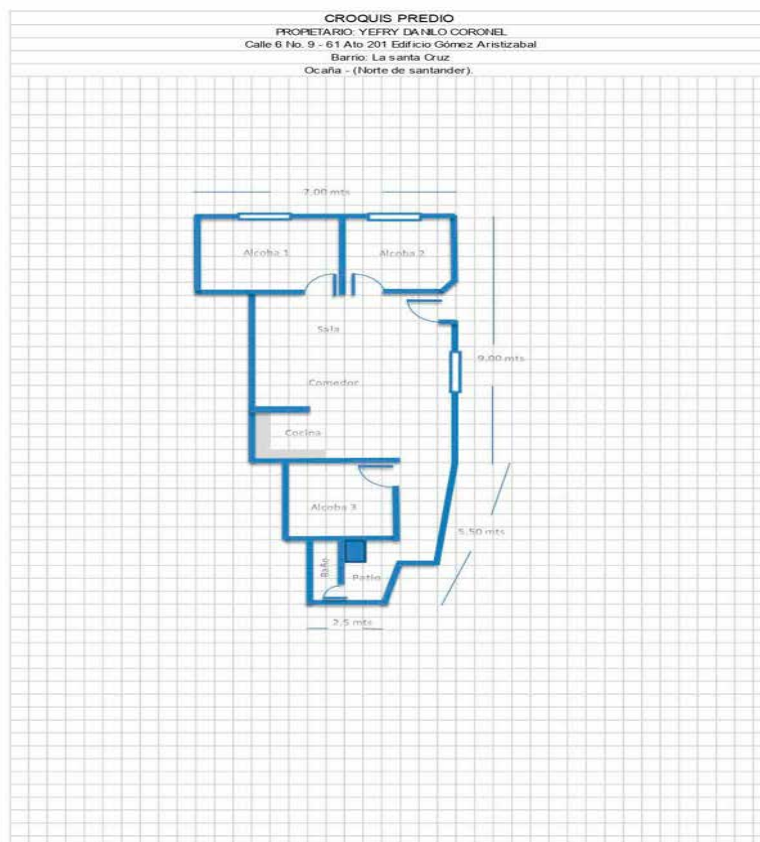
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 8° 14' 3.3138"

**Longitud:**73° 21' 32.475"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno e inmueble contiguo



Contador de Energia





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor





## FOTOS General

ASPECTO INTERIOR VIVIENDA



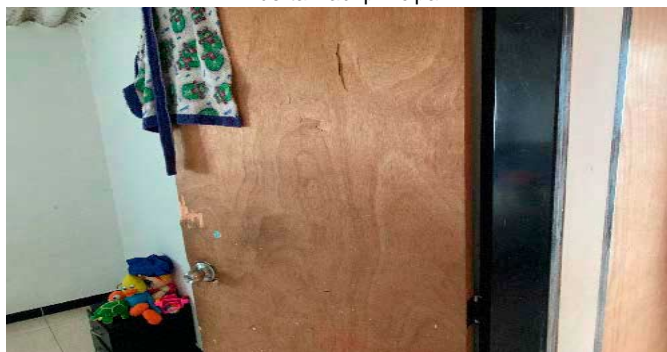
Cocina



Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



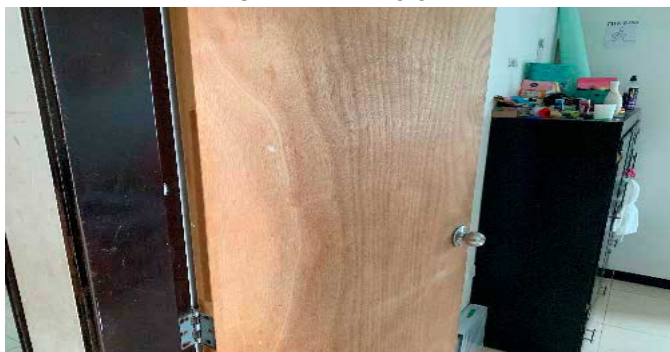
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



PUERTA HABITACION 2



Habitación 3





## FOTOS General

PUERTA HABITACION 3



Baño Social 1



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



## 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-1065875287





PIN de Validación: ae590a98



<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: ae590a98



<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: ae590a98



<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: ae590a98



<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

**ae590a98**

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 seis (06) días del mes de Agosto 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-1065875287 M.I.: 270-32813



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

Certificado generado con el Pin No: 240830980399832910

Nro Matrícula: 270-32813

Pagina 1 TURNO: 2024-270-1-26307

Impreso el 30 de Agosto de 2024 a las 09:10:40 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-11-1995 RADICACIÓN: 4859 CON: ESCRITURA DE: 30-08-1995

CODIGO CATASTRAL: 544980103000000010903900000090 COD CATASTRAL ANT: 54498010300010090903

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 201 UBICADO EN LA CALLE 6 # 9-61 EDIFICIO GOMEZ ARISTIZABAL DE LA CIUDAD DE OCAVA, NORTE DE SANTANDER, AREA CONSTRUIDA 65.08M2, PORCENTAJE DE COPROPIEDAD 34.26% AREA COMUN 60.57 M2, SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA # 1001 DEL 30-08-95 NOTARIA 2 OCAVA.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

MODO DE ADQUIRIR: QUE LUMAR NAVARRO VELASQUEZ REFORMO EL INMUEBLE Y CONSTRUYO UN EDIFICIO DE DOS PLANTAS SEGUN ESCRITURA # 1001 DEL 30-08-95 NOTARIA 2 OCAVA. REGISTRADA EL 30-10-95. 1. QUE LUMAR NAVARRO VELASQUEZ ADQUIRIO POR COMPRA A MARTHA LUCIA OJEDA SANCHEZ SEGUN ESCRITURA # 1035 DEL 02-12-85 NOTARIA RIO DE ORO REGISTRADA EL 12-12-85 \$70.000. 2. QUE MARTA LUCIA OJEDA SANCHEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LUIS CESAR SANCHEZ MACHADO SEGUN ESCRITURA # 34 DEL 24-01-83 NOTARIA DE OCAVA REGISTRADA EL 26-01-83 \$ 67.000. 3. QUE LUIS CESAR SANCHEZ MACHADO ADQUIRIO POR COMPRA A PETRONA SANJUAN DE LEON SEGUN ESCRITURA # 414 DEL 30-06-76 NOTARIA DE OCAVA REGISTRADA EL 29-07-76 \$ 10.000. 4. QUE PETRONA SANJUAN DE LEON ADQUIRIO POR COMPRA A CELIA ANGARITA VERJEL SEGUN ESCRITURA # 444 DEL 17-07-73 NOTARIA DE OCAVA REGISTRADA EL 11-09-73 \$1.000.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 6 # 9 - 61 APTO 201 EDIF GOMEZ ARISTIZABAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 11565

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 30-10-1995 Radicación: 4859

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 30-08-1995 NOTARIA 2 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

**A: NAVARRO VELASQUEZ LUMAR**

**CC# 5467094**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 30-10-1995 Radicación: 4859



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

Certificado generado con el Pin No: 240830980399832910 Nro Matrícula: 270-32813  
Pagina 2 TURNO: 2024-270-1-26307

Impreso el 30 de Agosto de 2024 a las 09:10:40 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

Doc: ESCRITURA 1001 DEL 30-08-1995 NOTARIA 2 DE OCAVA VALOR ACTO: \$500,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NAVARRO VELASQUEZ LUMAR CC# 5467094

A: QUINTERO RANGEL TILCIA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-05-1996 Radicación: 1940

Doc: ESCRITURA 647 DEL 07-05-1996 NOTARIA 1 DE OCAVA VALOR ACTO: \$1,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO RANGEL TILCIA

A: VERGEL RODRIGUEZ MARY TORCOROMA CC# 27759068 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-1998 Radicación: 833

Doc: ESCRITURA 195 DEL 23-02-1998 NOTARIA 2 DE OCAVA VALOR ACTO: \$1,435,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: VERGEL RODRIGUEZ MARY TORCOROMA CC# 27759068

A: LOBO DE LOBO MARLENE CC# 27763860 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-01-2017 Radicación: 2017-185

Doc: ESCRITURA 501 DEL 03-04-2002 NOTARIA SEGUNDA DE OCANA VALOR ACTO: \$3,000,000  
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: LOBO DE LOBO MARLENE CC# 27763860

A: CORONEL GRACIELA CC# 37317958 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-270-6-3581

Doc: ESCRITURA 1.162 DEL 06-07-2017 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$11,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CORONEL GRACIELA CC# 37317958

A: CORONEL CARMEN CECILIA CC# 37312667 X

A: CORONEL ERIKA PATRICIA CC# 37182502 X

A: CORONEL LINA PAOLA CC# 37334971 X

A: CORONEL LUZ MARINA CC# 37324135 X







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

Certificado generado con el Pin No: 240830980399832910

Nro Matrícula: 270-32813

Pagina 4 TURNO: 2024-270-1-26307

Impreso el 30 de Agosto de 2024 a las 09:10:40 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: 2024-270-1-26307

FECHA: 30-08-2024

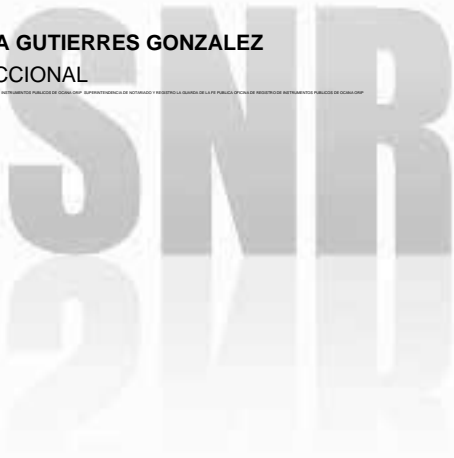
EXPEDIDO EN: BOGOTA

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)

LIINETTE ANDREA GUTIERRES GONZALEZ

REGISTRADOR 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