



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094161686

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ CABRERA
NIT / C.C CLIENTE	1094161686
DIRECCIÓN	KR 6 13-04
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	LAS MERCEDES
CIUDAD	Ocaña
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/06/2025
FECHA INFORME	17/06/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	50 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDDY MALDONADO RANGEL			
NUM.	683 Escritura De	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			16/05/2023
CIUDAD	Ocaña		DEPTO	Norte de Santander
ESCRITURA				
CEDULA	544980102000002320005000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
270-1324	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN EL BARRIO LAS MERCEDES, SECTOR SUR ORIENTAL DE LA CIUDAD. DE ESTRATO (1).

**Al inmueble se llega así:** Tomando la vía de la carretera central, se desvía hacia el barrio Las Mercedes, subiendo una cuesta, en un recorrido de dos cuadras se llega frente al predio.

**Distribución del inmueble:** (aquí, una breve descripción de las dependencias): el predio consta de cinco alcobas, sala comedor, cocina, un baño, patio, área de ropa y un solar.

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos. El predio cuenta con todos los servicios públicos como agua, luz y gas domiciliario.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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.	

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 150,126,000

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 150,126,000

## 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. Se encuentra en riesgo alto de remoción por erosión. TRATAMIENTO: ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON AFECTACIÓN POR RIESGO GEOLÓGICO.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
Perito Actuante  
C.C. 82382448 RAA: AVAL-82382448  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-06-16 08:42:00



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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	PARQUES NATURALES
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	246	Frente	8.2
Forma	RECTANGULAR	Fondo	31 - 28.8
Topografía	INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	1:3.8

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SI. ALTO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	04 DE DICIEMBRE DE 2.023
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Indice de ocupación	60%
Indice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	246	AREA DE TERRENO	M2	246
AREA CONSTRUIDA	M2	83	AREA CONSTRUIDA	M2	83

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	246	AREA DE TERRENO	M2	246
AREA CONSTRUIDA	M2	83	AREA CONSTRUIDA	M2	83

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Regular	300-400	
Estandacionamientos	Bueno	100-200	
Areas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Regular	

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util.	100 años
Vida Remanente	50
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 6 13-04

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1975

## Comentarios de estructura

SE TRATA DE UN PREDIO CONSTRUIDO EN MATERIAL, PISOS EN BALDOSAS, CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO, CON CIELO RASO, COCINA SENCILLA CON MESÓN ENCHAPADO, BAÑO SENCILLO ENCHAPADO, CON LAVAMANOS Y SERVICIO EN CERÁMICA, LÍNEA ESTÁNDAR. EL LOTE DE TERRENO ES DE TOPOGRAFÍA INCLINADA POR LO QUE SE REQUIRIÓ DE LA ELABORACIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN LA PARTE POSTERIOR PARA SU CONSTRUCCIÓN.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	246	M2	\$256,000.00	41.95%	\$62,976,000.00
Area Construida	Construcción	83	M2	\$1,050,000.00	58.05%	\$87,150,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$150,126,000</b>

Valor en letras

Ciento cincuenta millones ciento veintiséis mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$150,126,000  
OFERTA Y DEMANDA****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 bajas

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.

SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO, CON VIVIENDAS DE UNO, DOS Y TRES PISOS, CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.

**SALVEDADES****Entorno:** SE TRATA DE UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO, CON VIVIENDAS DE UNO, DOS Y HASTA TRES PISOS, CON ESTILO DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 5, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio posee un patio en el cual se tiene una media agua concubierta en zinc, al igual que el área de ropa (lavadero). Así mismo se tiene un área de solar sombrada en árboles frutales (unos 125 metros cuadrados).**Acabados:** EL PREDIO COMO ACABADO TIENE EL ENCHAPE EN EL MESÓN Y PAREDES DE LA COCINA, ASÍ COMO EL ENCHAPE EN EL BAÑO. SOLO UNA ALCoba CUENTA CON PUERTA EN MADERA ENTAMBORADA.**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 valuaria 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LAS MERCEDES	\$60,000,000	0.95	\$57,000,000	3142565200	70	60	\$650,000	\$39,000,000
2	El Hatillo	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3330333827	72	72	\$1,450,000	\$104,400,000
3	Promesa de Dios	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3142565200	162	120	\$850,000	\$102,000,000
4	PALOMAR	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	3204928419	573	120	\$1,250,000	\$150,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>246</b>	<b>83</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$18,000,000	\$257,143	1.0	1.0	1.00	\$257,143
2	\$19,100,000	\$265,278	1.0	1.0	1.00	\$265,278
3	\$40,500,000	\$250,000	1.0	1.0	1.00	\$250,000
4	\$144,500,000	\$252,182	1.0	1.0	1.00	\$252,182
					PROMEDIO	\$256,150.53
					DESV. STANDAR	\$6,779.22
					COEF. VARIACION	2.65%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$256,000.00	AREA	246	TOTAL	\$62,976,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,050,000.00	AREA	83	TOTAL	\$87,150,000.00
VALOR TOTAL		\$150,126,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

## **UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO**

## DIRECCIÓN:

KR 6 13-04 | LAS MERCEDES | Ocaña | Norte de Santander

## **COORDENADAS (DD)**

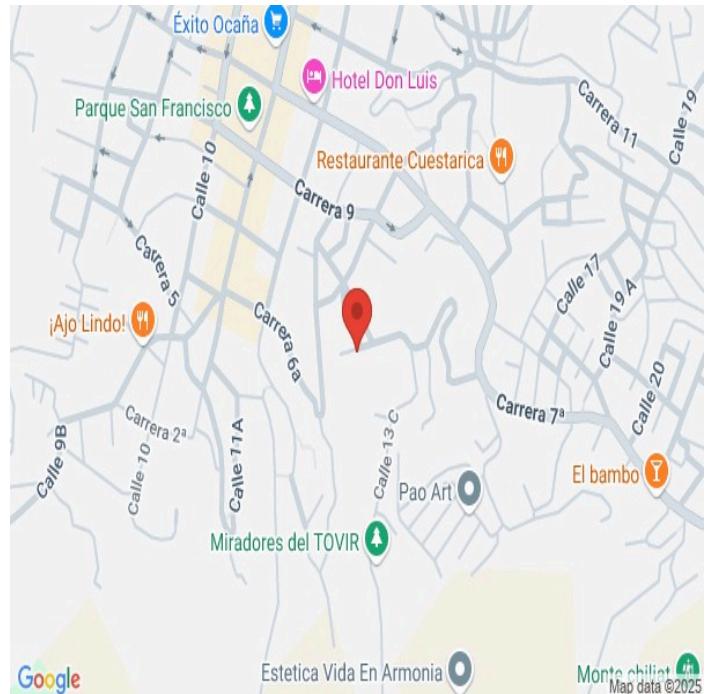
**Latitud:** 8.229763

**Longitud:-73.352665**

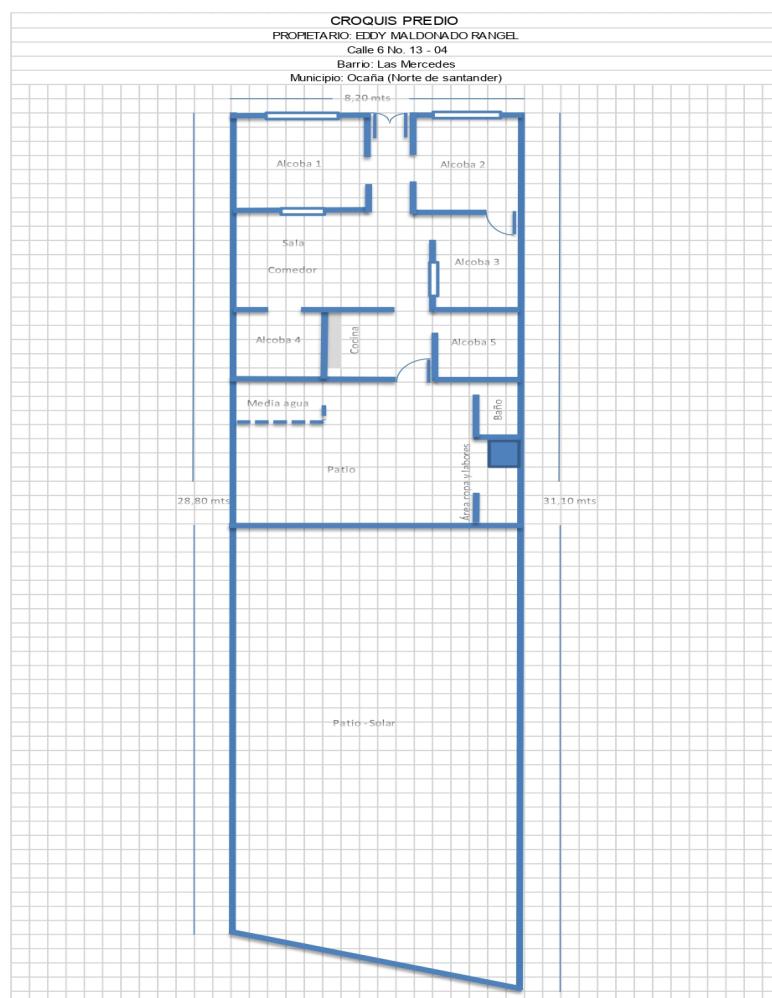
## **COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 8° 13' 47.1468''

**Longitud:**73° 21' 9.594''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



## FOTOS: General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



## FOTOS: General

Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



PATIO - SOLAR



MEDIA AGUA



PATIO - SOLAR

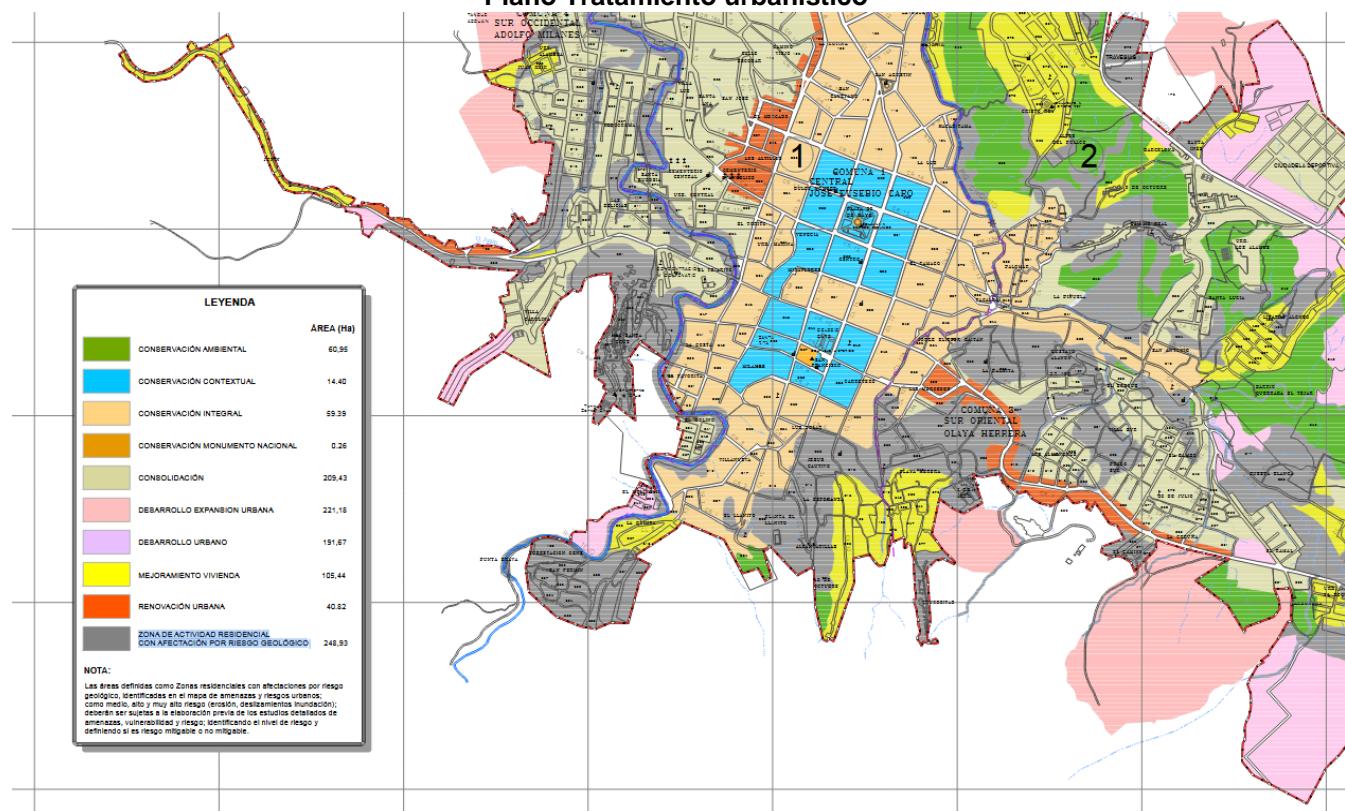


PATIO - SOLAR

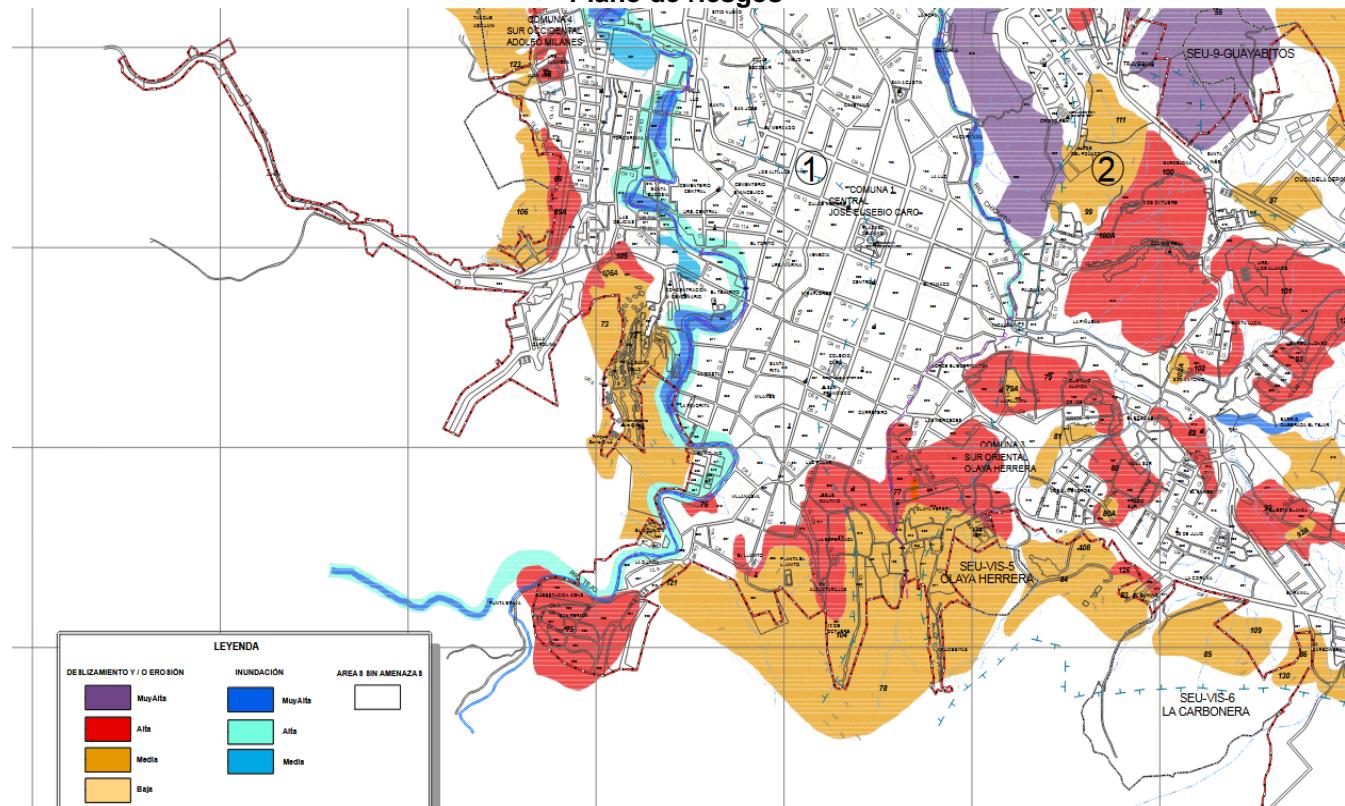


# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Tratamiento urbanístico



## Plano de riesgos



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1094161686**



PIN de Validación: b5170a91



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 **Activoy** 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5170a91

**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 2019Régimen  
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 2019Régimen  
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, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019Régimen  
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 2019Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5170a91

<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 2018Régimen  
Régimen Académico*RAA AVALUO: LRCAJA-1094161686 MI: 2701324*  
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 2019Régimen  
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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación : b5170a9f



#### PIN DE VALIDACIÓN

b5170a9f

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 treinta (30) días del mes de Mayo del 2025 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-1094161686 MI-270-1324*



## Comprobante de pago

Pago en  
**Los Rosales Const In**



**(i)** Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Pago en  
**Los Rosales Const In**

¿Cuánto?  
**\$ 300.000,00**

Fecha  
**12 de junio de 2025 a las 04:49 p. m.**

Referencia  
**M10810944**



ARCHIVO: LRCAJA-1094161686

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1094161686
	<b>Hash documento:</b>	011743f4c4
	<b>Fecha creación:</b>	2025-06-17 09:02:41

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante:  EDIXON JOSE PEREA MURILLO Documento: 82382448 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 792398</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: edipemu0816@gmail.com Celular: 3158600324 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 179.1.132.45   2025-06-16 08:42:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

