



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	03/09/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 20A # 15A - 54 AP 402		
<b>Barrio</b>	Alejandria		
<b>Ciudad</b>	Ocaña		
<b>Departamento</b>	Norte de Santander		
<b>Propietario</b>	ANDRES CAMILO LAINO CRUZ		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: ALEX ALBERTO GUERRERO VILLARREAL

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANDRES CAMILO LAINO CRUZ** ubicado en la KR 20A # 15A - 54 AP 402 Alejandria, de la ciudad de Ocaña.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$124,309,948 pesos m/cte (Ciento veinticuatro millones trescientos nueve mil novecientos cuarenta y ocho).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 402	61	M2	\$2,037,868.00	100.00%	\$124,309,948.00
TOTALES					100%	\$124,309,948

Valor en letras  
Ciento veinticuatro millones trescientos nueve mil novecientos cuarenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante

EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
RAANro: AVAL-82382448 C.C: 82382448  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-03 16:22:00

C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	2,037,868	Valor del avalúo en UVR	124,309,948.00
Proporcional	0	124,309,948	Valor asegurable	124,309,948
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Para solucionar la NO favorabilidad se debe instalar la nomenclatura en material permanente del edificio y el inmueble objeto de avalúo, apartamento. Segunda visita esta genera cobro de desplazamiento de 100 mil pesos, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

Observación

**Distribución del inmueble:** sala-comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas y baño social.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.  
**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.  
**Entorno:** Se trata de un sector residencial relativamente nuevo, en proceso de desarrollo y consolidación, caracterizado por contar con edificios de apartamentos de 3, 4 y 5 pisos. Contiguo a este, a escasos metros, se localiza la institución educativa villa margarita, la cual cuenta con educación básica primaria y secundaria.  
**Propiedad horizontal:** Escritura: 537, Fecha escritura: 19/03/21, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Ocaña, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 4, 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, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1  
**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con gavetas en madera, baño enchapado con lavamanos y

servicio en cerámica, puertas internas en madera, ventanas con marco de aluminio y vidrio, cielo raso en drywall.



Código	LRCAJA-92261133-V2	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ALEX ALBERTO GUERRERO VILLARREAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	92261133	Teléfono	3212621235
Email	alex.guerrero@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDRES CAMILO LAINO CRUZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1098748260	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 20A # 15A - 54 AP 402				
Conjunto	MARIANA				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Alejandria	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> Cerca de la sede del colegio de primaria y secundaria villa margarita.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> sala-comedor, cocina, zona de ropas, 2 alcobas y baño social.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>61</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	61	AREA CONSTRUIDA	M2	61	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>61</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>42665000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	61	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	42665000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA	M2	61																					
AREA CONSTRUIDA	M2	61																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	61																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	42665000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>61</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>61</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	61																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias.																						
Actualidad edificadora	Se trata de un sector residencial en proceso de desarrollo y consolidación, caracterizado por tener construcciones de edificios de apartamentos de 3, 4 y 5 pisos de altura.																						
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 media, y se considera que la demanda es media.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015.																						

## Areas o Documentos

B) Apartamento 402, ubicado en el Edificio Residencial Mariana, del municipio de Ocaña, individualizado por los siguientes linderos y características: **Linderos y descripción del apartamento 402 del Edificio Residencial Mariana:**-----

Localizado en el cuarto piso del edificio, se comunica con la vía pública a través de su punto fijo de acceso, su identificación o nomenclatura será designada por la oficina de catastro, dentro del Barrio Alejandría del Municipio de Ocaña, Norte de Santander, con un área construida de sesenta y un metros cuadrados (61,00 M2) y coeficiente de copropiedad 18,27%. **DESTINO:** apartamento residencial según plan básico de ordenamiento territorial para el desarrollo del municipio de Ocaña. **CONTENIDO:** Está conformado con sus dos (2) alcobas, sala, comedor, cocina y un (1) baño. **ESPECIFICACIONES:** El apartamento 402 se encuentra construido, muros de ladrillo pañetados, pintados, pisos en cerámica, cubierta en placa de entreniso y soportes en madera, puertas y ventanas en madera, baño con

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1054	EscrituraDePropiedad	06/06/24	1	Ocaña
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
270-81886	03/08/2025	18.27%	5449801020000048 10009901040002	AP 402
Observación				

Observación	El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.
-------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	Vía de acceso al sector de doble calzada. Pavimento en regular estado.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Muy Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un sector residencial relativamente nuevo, en proceso de desarrollo y consolidación, caracterizado por contar con edificios de apartamentos de 3, 4 y 5 pisos. Contiguo a este, a escasos metros, se localiza la institución educativa villa margarita, la cual cuenta con educación básica primaria y secundaria.				

Escritura de Propiedad Horizontal	537		Fecha escritura	19/03/21	
Notaria escritura	1		Ciudad escritura	Ocaña	
Valor administración	0	Total unidades	8	Terraza comunal	No
Ubicación	Interior	# Pisos edificio	4	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No

Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	No
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 537, Fecha escritura: 19/03/21, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Ocaña, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	concreto texturizado	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2021	Edad Inmueble	4 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia const.	PROTOCOLIZADA ESCRITURA 534 del 10-03-2021 NOTARIA 1 DE OCAÑA?A				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0


Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Zona ropas: 1				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina sencilla con gavetas en madera, baño enchapado con lavamanos y servicio en cerámica, puertas internas en madera, ventanas con marco de aluminio y vidrio, cielo raso en drywall.							



Dirección:

KR 20A # 15A - 54 AP 402 | Alejandria | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.24207

GEOGRAFICAS : 8° 14' 31.452''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.35274

GEOGRAFICAS : 73° 21' 9.8634''

Plano

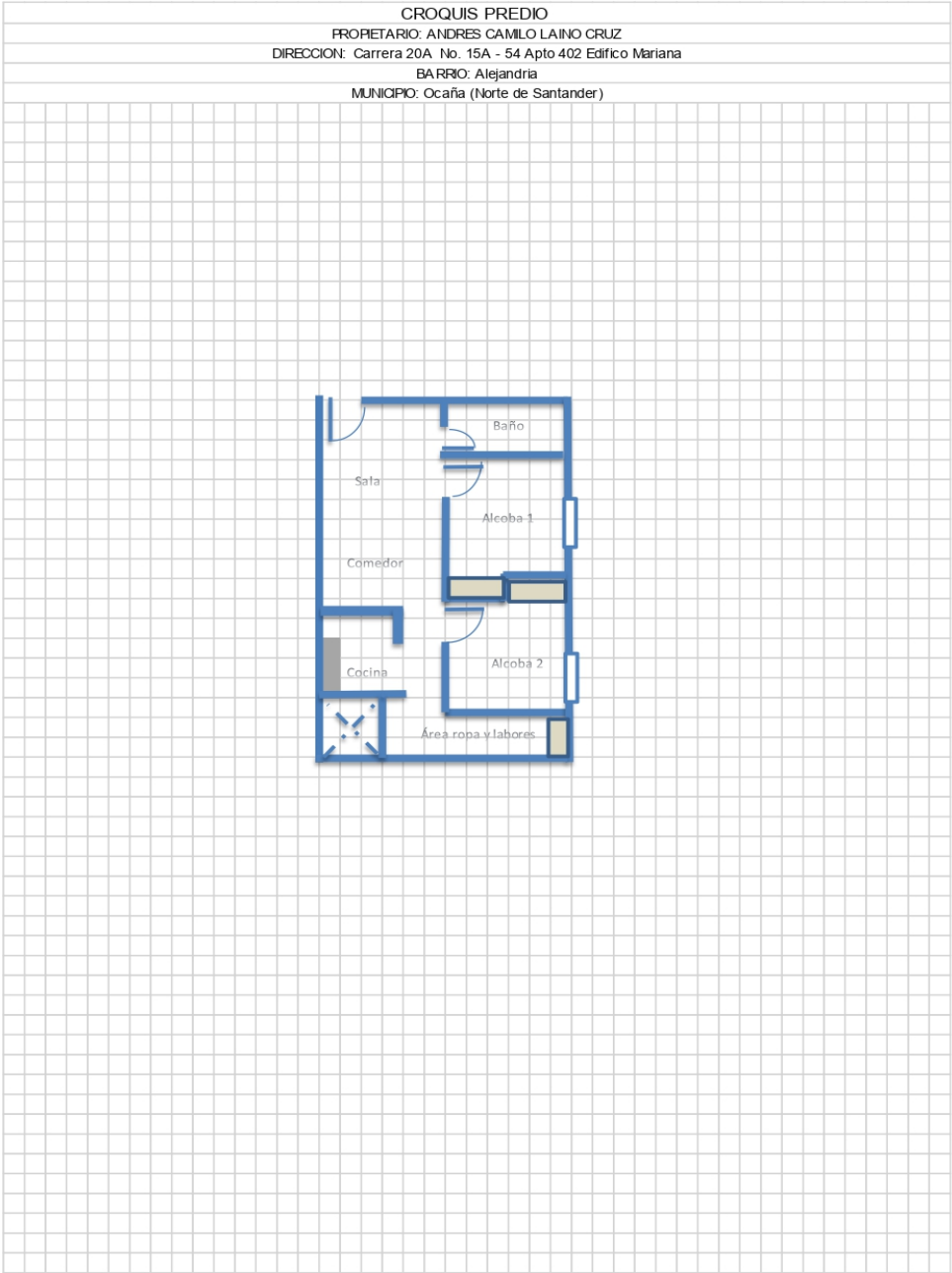


Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno

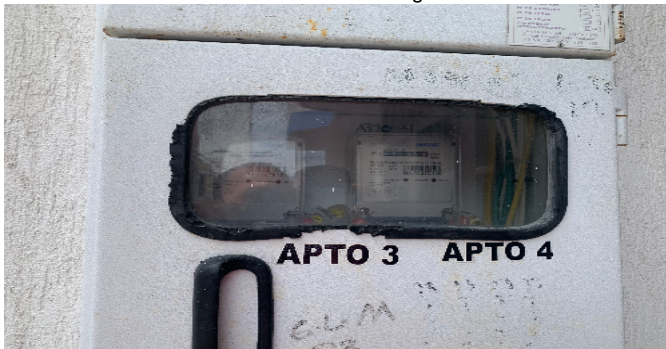


Contador de Energia





Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



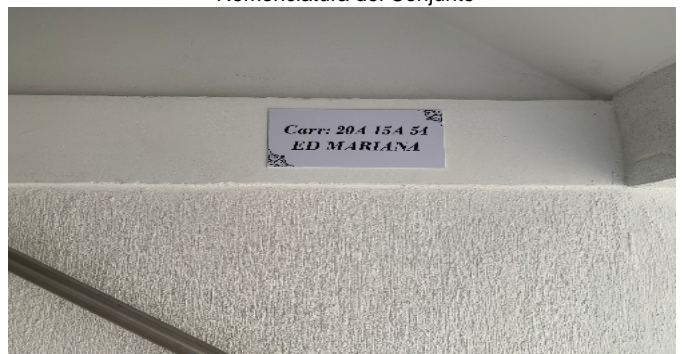
Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



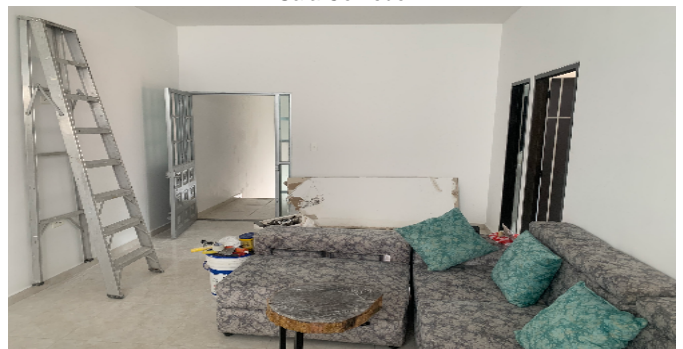
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



PUERTA ALCOBA 1



Closet hab. 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2







**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.

**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.

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 evaluador 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 valorar 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-92261133-V2**



PIN de Validación: a42a0a0c



**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 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

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: a42a0a0c



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Civiles

##### 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

Régimen  
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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a42a0a0c

**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
19 Sep 2018Régimen  
Régimen Académico**Categoría 12 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	Autoreguladores 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 día 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: a42a0a0c



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a42a0a0c**

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 y uno (31) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

**RAA AVALUO: LRCAJA-92261133-V2 MI-270-81886**

  
Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508035173118777555**

**Nro Matrícula: 270-81886**

Pagina 1 TURNO: 2025-270-1-21551

Impreso el 3 de Agosto de 2025 a las 07:15:13 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: 26-03-2021 RADICACIÓN: 2021-270-6-1827 CON: ESCRITURA DE: 19-03-2021

CODIGO CATASTRAL: **544980102000004810009901040002** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 402 CON coeficiente de propiedad 18.27% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 537, 2021/03/19, NOTARIA PRIMERA OCAÑA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 61 CENTIMETROS CUADRADOS: 00

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

COEFICIENTE : 18.27%

**COMPLEMENTACION:**

1. - ESCRITURA 537 DEL 19/3/2021 NOTARIA PRIMERA 1 DE OCANA REGISTRADA EL 25/3/2021 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: ZULLY MARIA. OCHOA MANZANO.
2. - ESCRITURA 1638 DEL 15/10/2015 NOTARIA SEGUNDA DE OCANA REGISTRADA EL 21/10/2015 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO A: ZULLY MARIA. OCHOA MANZANO.
3. - ESCRITURA 1355 DEL 4/8/2010 NOTARIA 2 DE OCANA REGISTRADA EL 5/8/2010 POR COMPRAVENTA DE: EDUARDO ELY CARRASCAL SOTO , A: ZULLY MARIA. OCHOA MANZANO.
4. - ESCRITURA 1327 DEL 22/7/2009 NOTARIA 1 DE OCANA REGISTRADA EL 13/8/2009 POR COMPRAVENTA DE: VICTOR MANUEL. SALAZAR SANGUINO, , A: EDUARDO ELY CARRASCAL SOTO.
5. - ESCRITURA 340 DEL 11/3/2008 NOTARIA 1 DE OCANA REGISTRADA EL 9/4/2008 POR COMPRAVENTA DE: RAUL EVELIO MONCADA PORTILLO , A: VICTOR MANUEL. SALAZAR SANGUINO
6. - ESCRITURA 478 DEL 29/3/2006 NOTARIA 1 DE OCANA REGISTRADA EL 29/3/2006 POR LOTEIO A: RAUL EVELIO MONCADA PORTILLO.
- 7.- 22-04-1999 ESCRITURA 417 DEL 30-03-1999 NOTARIA SEGUNDA DE OCA/A RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO DE: NUMA NAVARRO, ALMA YALILE, A: BARRAZA CUELLO, OSCAR ANTONIO.
- 8.- 01-04-1998 ESCRITURA 418 DEL 31-03-1998 NOTARIA 1A DE OCA/A COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 10,000,000.00 DE: BARRAZA CUELLO OSCAR ANTONIO, A: NUMA NAVARRO ALMA YALILE.
- 9.- QUE OSCAR ANTONIO BARRAZA CUELLO HIZO ACLARACION POR ESCRITURA 897 DEL 05-06-97 NOTARIA 1. OCA/A RDA 06-06-97.
- 10.- QUE OSCAR ANTONIO BARRAZA CUELLO ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS E HERNANDEZ. POR ESCRITURA 1103 DEL 25-07-96 NOTARIA 1. OCA/A RDA 06-06-97 \$5.000.000-
- 11.- QUE CARLOS E HERNANDEZ YARURO, ADQUIRIOR 2/6 PARTES POR COMPRAVENTA A HERNAN Y MANUEL DE LA ROSA QUINTERO SEGUN ESC 159 DEL 23-03-55 NOTARIA OCA/A.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) ED RESIDENCIAL MARIANA APTO 402

2) KR 20 A # 15 A - 54 AP 402 ED MARIANA BR ALEJANDRIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508035173118777555**

**Nro Matrícula: 270-81886**

Pagina 2 TURNO: 2025-270-1-21551

Impreso el 3 de Agosto de 2025 a las 07:15:13 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

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

270 - 51078

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-10-2015 Radicación: 2015-5004

Doc: ESCRITURA 1638 DEL 15-10-2015 NOTARIA SEGUNDA DE OCANA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: OCHOA MANZANO ZULLY MARIA

CC# 37314591 X

**A: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO CREDISERVIR LTDA HOYCOOPERATIVA ESPECIALIZADA CREDISERVIR**

NIT# 8905053636

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-03-2021 Radicación: 2021-270-6-1827

Doc: ESCRITURA 537 DEL 19-03-2021 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: OCHOA MANZANO ZULLY MARIA**

CC# 37314591 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-08-2022 Radicación: 2022-270-6-6027

Doc: OFICIO 1859 DEL 09-08-2022 juzgado tercero civil municipal DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0469 DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO 2022-00332

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

DE: OCHOA MANZANO ZULLY MARIA

CC# 37314591

DE: TORRADO OCHOA WILLIAM MANFRED

CC# 13177821

**A: FUENTES CABRALES LORENA ALEJANDRA**

CC# 1064839533

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 06-12-2023 Radicación: 2023-270-6-7732

Doc: ESCRITURA 2265 DEL 02-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA 1638 DEL 15/10/2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

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

**DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO CREDISERVIR LTDA HOYCOOPERATIVA ESPECIALIZADA CREDISERVIR**

NIT# 8905053636

**A: OCHOA MANZANO ZULLY MARIA**

CC# 37314591

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 06-12-2023 Radicación: 2023-270-6-7732

Doc: ESCRITURA 2265 DEL 02-11-2023 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$37,000,000





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

**Certificado generado con el Pin No: 2508035173118777555**

**Nro Matrícula: 270-81886**

Pagina 3 TURNO: 2025-270-1-21551

Impreso el 3 de Agosto de 2025 a las 07:15:13 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: OCHOA MANZANO ZULLY MARIA

CC# 37314591

**A: TORRADO OCHOA WILLIAM MANFRED**

**CC# 13177821 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-06-2024 Radicación: 2024-270-6-3576

Doc: OFICIO 1428 DEL 12-06-2024 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA SEGUN OFICIO 1859 09/08/2022 0469 DEMANDA EN PROCESO REIVINDICATORIO

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

DE: OCHOA MANZANO ZULLY MARIA

CC# 37314591

DE: TORRADO OCHOA WILLIAM MANFRED

CC# 13177821

**A: FUENTES CABRALES LORENA ALEJANDRA**

**CC# 1064839533**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 17-06-2024 Radicación: 2024-270-6-3699

Doc: ESCRITURA 1054 DEL 06-06-2024 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: TORRADO OCHOA WILLIAM MANFRED

CC# 13177821

**A: LAINO CRUZ ANDRES CAMILO**

**CC# 1098748260 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 04-09-2024 Radicación: 2024-270-6-5605

Doc: CERTIFICADO 6042-760762-15937-0 DEL 03-09-2024 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 04-09-2024 Radicación: 2024-270-6-5605

Doc: CERTIFICADO 6042-760762-15937-0 DEL 03-09-2024 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0958 ACTUALIZACION CEDULA CATASTRAL

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***





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

✓ ¡Pago exitoso!



ⓘ ¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en  
Los Rosales Const In

¿Cuánto?  
\$ 300.000,00

Fecha  
12 de agosto de 2025 a las 08:57 p. m.

Referencia  
M27739837

¿De dónde salió la plata?  
Disponible