



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1085279063

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARCO FIDEL PAZ ERAZO
NIT / C.C CLIENTE	1085279063
DIRECCIÓN	CALLE 6B 5A- 52 MZ1 URBANIZACION BELLO VALLE
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URBANIZACION BELLOVALLE
CIUDAD	Ábrego
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/10/2025
FECHA INFORME	06/10/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	32
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YAMILE CARRASCAL CARRASCAL Y QUINTERO DURAN HUBER				
NUM.	98 EscrituraDePropiedad	NOTARIA	UNICA	FECHA	20/05/2014
CIUDAD	Abrego	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54003010200890009000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
270-31217	CASA 1 MANZ 1

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN UN SECTOR RESIDENCIAL DE ESTRATO BAJO ALTO, CONTIGUO AL PARQUE Y AL POLIDEPORTIVO DEL MUNICIPIO. SECTOR SUR DEL MUNICIPIO DE ABREGO.

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	2	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	1
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	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 192,601,897

VALOR ASEGURABLE \$ COP 192,601,897


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
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-02 16:57:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO DICIEMBRE DEL. 2.000
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	2 PISOS
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	DOS

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA PISO 1	M2	80.75
AREA PISO 2	M2	86

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

2 / 17

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	98	M2	\$285,064.00	14.50%	\$27,936,272.00
Area Construida	PISO 1	80.75	M2	\$987,500.00	41.40%	\$79,740,625.00
Area Construida	PISO 2	86	M2	\$987,500.00	44.09%	\$84,925,000.00
TOTALES					100%	\$192,601,897
Valor en letras			Ciento noventa y dos millones seiscientos un mil ochocientos noventa y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$192,601,897

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 medias
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.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Garaje: El garaje se ubica dentro de los linderos, integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 5, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El primero piso consta de: terraza, sala comedor, cocina, dos (2) alcobas, baño, garaje, área de ropas y patio. El segundo piso consta de: balcón, tres (3) alcobas, sala comedor, cocina, baño, patio y área de ropa.

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PRADOS DEL NORT (OCAÑA)	\$120,000,000	0.97	\$116,400,000	3204928419	98	88	\$1,000,000	\$88,000,000
2	EL PENON (OCAÑA)	\$230,000,000	0.97	\$223,100,000	3133339084	192	160	\$1,050,000	\$168,000,000
3	ABREGO	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	5967134	102	82	\$850,000	\$69,700,000
4	EL HATILLO (OCAÑA)	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	3052854646	72	66	\$1,000,000	\$66,000,000
Del inmueble						98	166.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$28,400,000	\$289,796	1.0	1	1.00	\$289,795.92
2	\$55,100,000	\$286,979	1	1	1.00	\$286,979.17
3	\$27,300,000	\$267,647	1.0	1.0	1.00	\$267,647.06
4	\$21,300,000	\$295,833	1.0	1	1.00	\$295,833.33
					PROMEDIO	\$285,064
					DESV. STANDAR	\$12,184.51
					COEF. VARIACION	4.27%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$285,064.00	AREA	98	TOTAL	\$27,936,272.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$987,500.00	AREA	166.75	TOTAL	\$164,665,625.00
VALOR TOTAL	\$192,601,897.00					

Observaciones:
EL AREA DEL APARTAMENTO DEL SEGUNDO PISO SE LE ASIGNA UN VALOR DEL 90% DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION YA QUE EL PREDIO PRESENT UN AVANCE DE UN 90%. LUEGO QUEDARI DE LA SIGUIENTE MANERA: VALOR M2 DE CONSTRUCCION 1ER PISO: \$987.500.00 ARROJANDO UN VALOR DE \$79.740.625.00 LOS 80.75 M2. Y EL SEGUDO PISO TENDRIA UN VALOR DEL M2 DE \$888.750.00, ARROJANDO UN VALOR DE \$76.432.500.00. ARROJANDO UN VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION DE \$153.173.125.00

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 6B #5A- 52 MZ1 URBANIZCION BELLO VALLE |
URBANIZACION BELLOVALLE | Ábrego | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.073768

Longitud:-73.221138

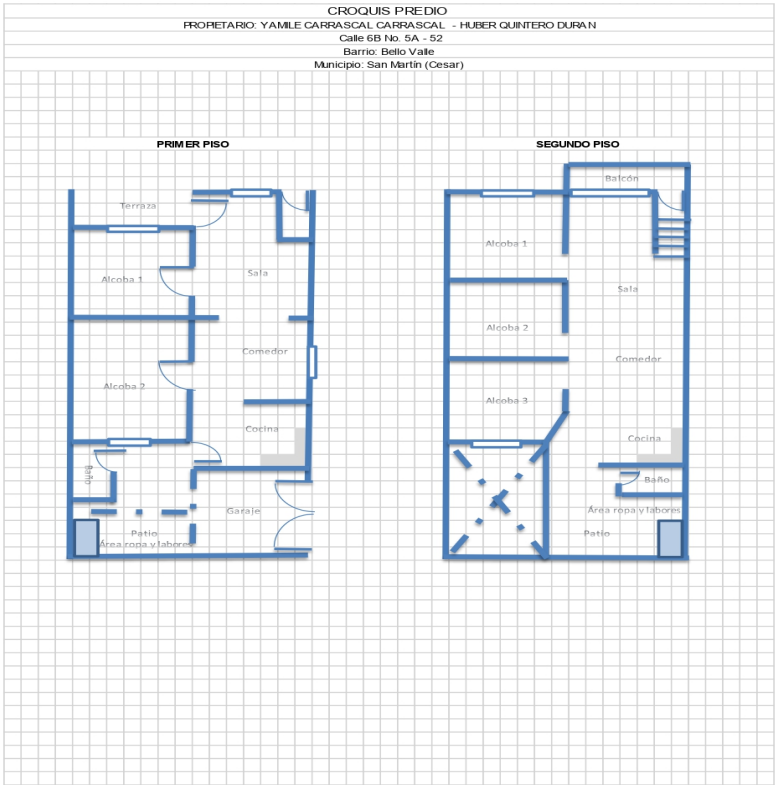
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 4´ 25.5642´´

Longitud:73° 13´ 16.0962´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



FOTOS: General

Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor 2DO PISO



FOTOS: General

SALA COMEDOR COCINA



Sala Comedor 1ER PISO



Sala 1ER PISO



Sala 2DO PISO



Cocina 2do piso



Cocina 1er piso



Zona de Ropas 1er piso



Zona de Ropas 2do piso



FOTOS: General

Escalera del inmueble



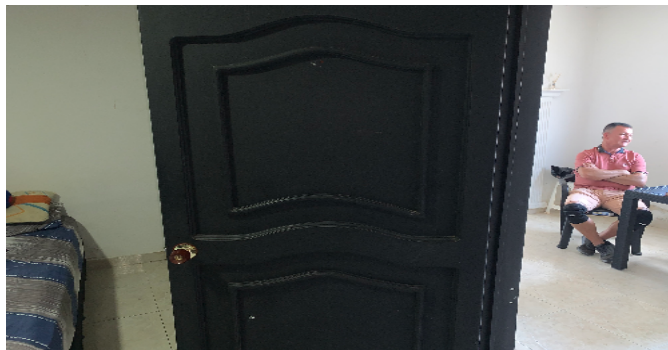
Balcón



Balcón



PUERTA ALCOBA 2 2DO PISO



PUERTA ALCOBA 1 1ER PISO



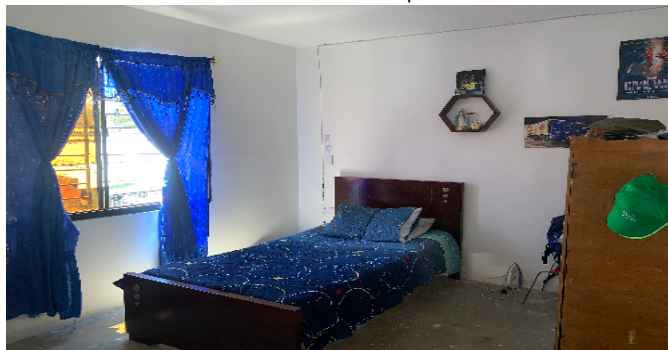
Habitación 2 2do piso



Habitación 1 2do piso

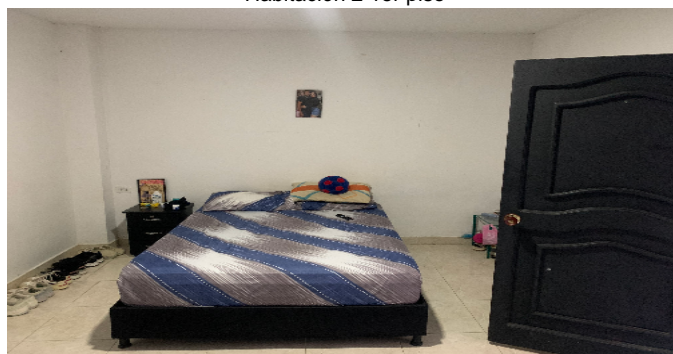


Habitación 2 2do piso



FOTOS: General

Habitación 2 1er piso



Habitación 3 2do piso



Baño Social 1 1er piso



Baño Social 1 2do piso



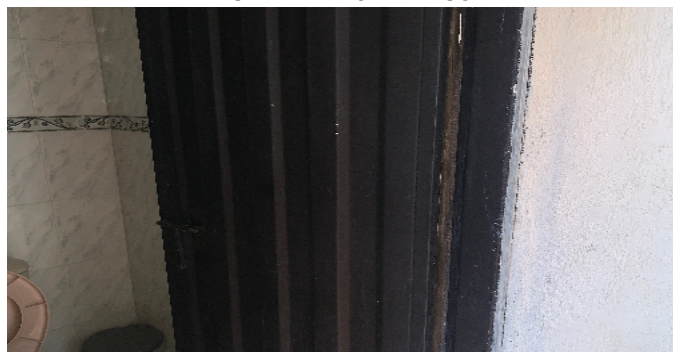
PUERTA BAÑO 2DO PISO



Baño Social 1 1er piso



PUERTA BAÑO 1ER PISO



Patio Interior 2do piso



FOTOS: General

Garaje



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 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 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-1085279063



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 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

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, teletóricos 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 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 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-1085279063 M.L. 270-31217


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: 2509263412121860833

Nro Matrícula: 270-31217

Pagina 1 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 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: ABREGO VEREDA: ABREGO

FECHA APERTURA: 25-11-1994 RADICACIÓN: 4742 CON: ESCRITURA DE: 09-11-1994

CODIGO CATASTRAL: 540030102000000890009000000000 COD CATASTRAL ANT: 540030102008900009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

AREA: 98 M2. CASA 1 UBICADA EN LA CARRERA 6 BARRIO LA PIUCLA DEL MUNICIPIO DE ABREGO NORTE DE SANTANDER, SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 2037 DEL 09-1-94 NOTARIA 1 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 EL MUNICIPIO DE ABREGO N.S. ADQUIRIO POR COMPRA A CRISANTO MONTAGUTH SANCHEZ SEGUN ESCRITURA 96 DE FECHA 03-03-93 NOTARIA ABREGO REGISTRADA 05-03-93 \$ 8.000.000 CON OTRO. 1. QUE CRISANTO MONTAGUTH SANCHEZ ADQUIRIO POR COMPRA A TERESA DE JESUS GALLARDO Y VICTAR MARIA GALLARDO PAEZ DE ROCA SEGUN ESCRITURA 242 DEL 07-07-89 NOTARIA ABREGO REGISTRADA 02-08-89 \$ 1.000.000. 2. QUE TERESA DE JESUS GALLARDO PAEZ Y VICTAR MARIA GALLARDO DE ROCA ACLARON LOS APELLIDOS SEGUN ESCRITURA 242 DEL 07-07-89 NOTARIA ABREGO 02-08-89. 3. QUE TERESA DE JESUS PAEZ ADQUIRIO POR COMPRA A LAUREANO GALLARDO SEGUN ESCRITURA 190 DEL 27-12-68 NOTARIA ABREGO REGISTRADA 02-01-69.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION

2) CALLE 6B #5-52 CASA 1 MANZ 1

3) CL 6 B # 5 A - 52 CASA 1 MZ 1 URB BELLO VALLE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 28553

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 4742

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA INTERES SOCIAL

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

DE: MUNICIPIO DE ABREGO

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS**CC# 88137884 X**



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

Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833

Nro Matrícula: 270-31217

Pagina 2 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 4742

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$1,400,000

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTRUCCION MEJORAS

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

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-11-1994 Radicación: 4742

Doc: ESCRITURA 2037 DEL 09-11-1994 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: FUTUROS HIJOS

A: ROPERO GOMEZ SADY TORCOROMA

CC# 60414840

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-10-1995 Radicación: 4559

Doc: ESCRITURA 1742 DEL 11-10-1995 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC# 2037/94 NOT 1 OCAVA

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

DE: MUNICIPIO DE ABREGO

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-05-2008 Radicación: 2008-2290

Doc: OFICIO 021 DEL 17-01-2008 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 13362281

A: PERSONAS INDETERMINADAS

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-10-2009 Radicación: 2009-5222

Doc: OFICIO 817 DEL 09-09-2009 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 13362281

A: PERSONAS INDETERMINADAS



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

Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833

Nro Matrícula: 270-31217

Pagina 3 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 AM

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

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

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-10-2009 Radicación: 2009-5223

Doc: JUICIO PERTENENCIA SIN DEL 26-08-2009 JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO DE OCANA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

A: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 13362281 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-11-2013 Radicación: 2013-5630

Doc: OFICIO 1209 DEL 23-10-2013 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE OCANA DE OCANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ROPERO GOMEZ SADY TORCOROMA

CC# 60414840

A: TORRADO CLARO MANUEL JESUS

CC# 88137884

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-05-2014 Radicación: 2014-2425

Doc: ESCRITURA 98 DEL 20-05-2014 NOTARIA UNICA DE ABREGO

VALOR ACTO: \$5,300,000

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: QUINTERO DURAN HECTOR JULIO

CC# 13362281

A: CARRASCAL CARRASCAL YAMILE

CC# 37332165 X

A: QUINTERO DURAN HUBER

CC# 88143934 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-143 Fecha: 20-09-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-131 Fecha: 23-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 2509263412121860833

Nro Matrícula: 270-31217

Pagina 4 TURNO: 2025-270-1-27259

Impreso el 26 de Septiembre de 2025 a las 10:54:27 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: 2025-270-1-27259

FECHA: 26-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA (SNR)

LINETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ
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



Comprobante de pago

Pago en
Los Rosales Const In



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

Pago en
Los Rosales Const In

¿Cuánto?
\$ 520.000,00

Fecha
30 de septiembre de 2025 a las 02:14 p. m.

Referencia
M13849834


Superintendencia Financiera
de Colombia
VIGILADO



ARCHIVO: LRCAJA-1085279063
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1085279063
	Hash documento:	71cc4357f0
	Fecha creación:	2025-10-06 15:03:57

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EDIXON JOSE PEREA MURILLO Documento: 82382448 Firmado en AvalSign. Token: 763151	
Puntos: Email: edipemu0816@gmail.com Celular: 3158600324 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.171.24.90 2025-10-02 16:57:00	



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>

