



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-37331664

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	YOHANA MAIRUTH BECERRA NAVARRO	FECHA VISITA	04/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	37331664	FECHA INFORME	05/11/2025
DIRECCIÓN	KR 40 # 7 - 42 INT CASA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	50
BARRIO	BARRIO LA GLORIA	REMODELADO	
CIUDAD	Ocaña	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO		
IDENTIFICACIÓN	82382448		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUDDY NAVARRO DE BECERRA					M. INMOB.	N°
NUM.	933 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	15/08/1997	270-16904	Casa
ESCRITURA	Propiedad						
CIUDAD	Ocaña	DEPTO	Norte de Santander				
ESCRITURA							
CEDULA	54498010201640009000						
CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO SE SUMINISTRO						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

OBSERVACIONES GENERALES

SE TRATA DE UNA CASA DE HABITACIÓN UBICADA EN UNA CALLEJUELA LOCALIZADA SOBRE LA CALLE 7, SECTOR NORTE DE LA CIUDAD. IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 7 - 42. BARRIO LA GLORIA. EL INMUEBLE CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMO SON: AGUA, LUZ, GAS DOMICILIARIO.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	3
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 184,410,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 184,410,000

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. NO FUE POSIBLE INSPECCIONAR EL SEGUNDO NIVEL POR CUANTO LOS INQUILINOS NO SE ENCONTRABAN AL MOMENTO DE LA VISITA.

NOMBRES Y FIRMAS

EDIXON JOSE PEREA MURILLO
Perito Actuante
C.C: 82382448 RAA: AVAL-82382448
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-04 14:22:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	134	Frente	4.5
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1	Forma	IRREGULAR	Fondo	9
Uso Condicionado Según Norma	COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL.	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2 BUENA
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNICPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	DECRETO 018 DEL 2.002 DEL 16 DE SEPTIEMBRE		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	0		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	RESIDENCIAL		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	3		
		Aislamiento posterior	SIN		
		Índice de ocupación	0.70		
		Índice de construcción:	1.2		
		No. De Unidades:	DOS		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	134	AREA DE TERRENO	M2	134
AREA CONSTRUIDA	M2	111	AREA CONSTRUIDA	M2	111
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	31057000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	134	AREA DE TERRENO	M2	134
AREA PISO 1	M2	111	AREA CONSTRUIDA	M2	111
AREA PISO 2	M2	0			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Regular	300-400
Asistencial	Regular	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa Fácil
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	50	Año de Construcción	1975
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	KR 40 # 7 - 42 INT CASA		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	134	M2	\$465,000.00	33.79%	\$62,310,000.00
Area Construida	Construcción	111	M2	\$1,100,000.00	66.21%	\$122,100,000.00
Area Construida	PISO 2	0	M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$184,410,000
Valor en letras			Ciento ochenta y cuatro millones cuatrocientos diez mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$184,410,000

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
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

Jurídica: EL PREDIO ORIGINALMENTE SE EDIFICÓ EN UN PISO, PARA LA FECHA DE LA VISITA SE ENCONTRÓ UNA AMPLIACIÓN COMO LO ES LA CONSTRUCCIÓN DE UN SEGUNDO PISO EN EL CUAL SE UBICAN DOS (2) APARTAMENTOS CON ACCESO INDEPENDIENTE, LOS CUALES NO FUE POSIBLE INSPECCIONAR EL SEGUNDO NIVEL POR CUANTO LOS INQUILINOS NO SE ENCONTRABAN AL MOMENTO DE LA VISITA.

Garaje: EL PREDIO NO POSEE GARAJE.

Entorno: SE TRATA DE UN PREDIO LOCALIZADO EN UNA CALLEJUELA LA CUAL A SU VEZ SE UBICA SOBRE EL COSTADO ORIENTAL DE LA CALLE 7, LA CUAL ES DE USO MIXTO (RESIDENCIAL Y COMERCIAL).

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 2, Baño privado: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. dos de las alcobas poseen los espacios para la instalacion de los closet.

Acabados: Pisos en cerámica, cocina semi integral con gaveteria en madera. puertas internas en madera,puertas y ventanas externas en hierro y vidrio, cubierta (entrepisos) en placa.

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	La Torcoroma	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3133339084	108	98	\$1,100,000	\$107,800,000
2	EL PEÑON (OCAÑA)	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3204928419	120	100	\$1,050,000	\$105,000,000
3	Santa Ana	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3204928419	225	175	\$1,150,000	\$201,250,000
4	LAS MERCEDES	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3133339084	70	70	\$1,100,000	\$77,000,000
Del inmueble						134	111		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$63,200,000	\$585,185	1.0	0.85	0.85	\$497,407.41
2	\$66,000,000	\$550,000	1.0	0.85	0.85	\$467,500.00
3	\$131,250,000	\$583,333	0.90	0.85	0.77	\$446,250.00
4	\$37,000,000	\$528,571	1.0	0.85	0.85	\$449,285.71
					PROMEDIO	\$465,111
					DESV. STANDAR	\$23,487.18
					COEF. VARIACION	5.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$465,000.00	AREA	134	TOTAL	\$62,310,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	111	TOTAL	\$122,100,000.00
VALOR TOTAL	\$184,410,000.00					

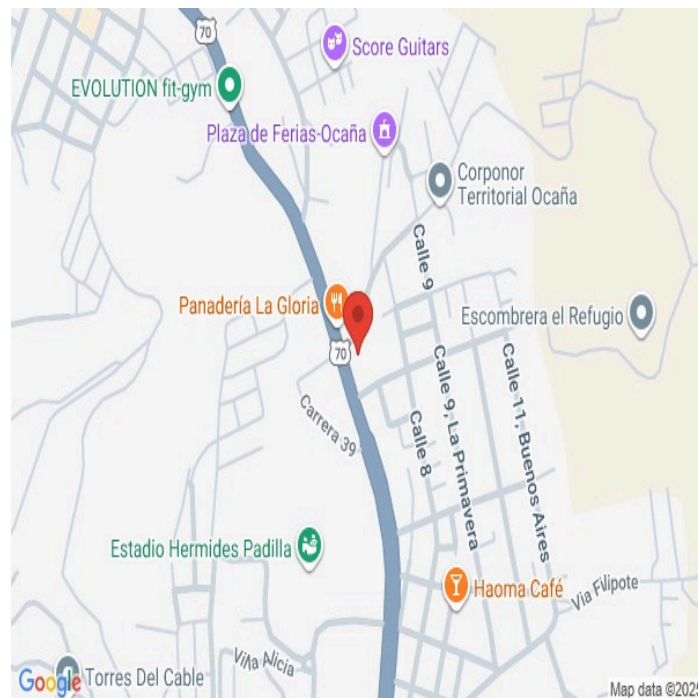
Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 40 # 7 - 42 INT CASA | BARRIO LA GLORIA | Ocaña | Norte de Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.262695

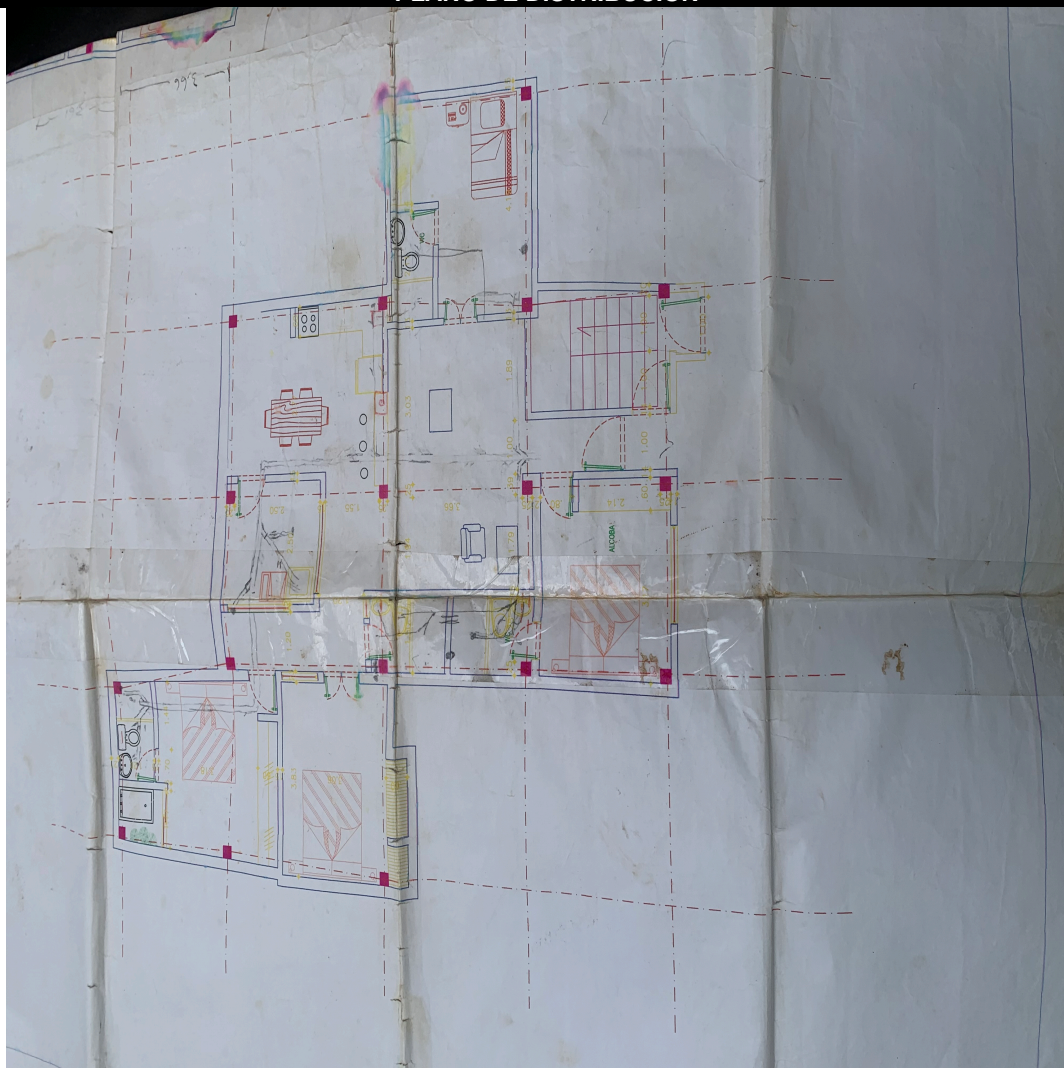
Longitud:-73.360019

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 15' 45.702''

Longitud:73° 21' 36.0678''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS: General

Inmueble Colindante



Inmueble Colindante



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Comedor



FOTOS: General

Cocina



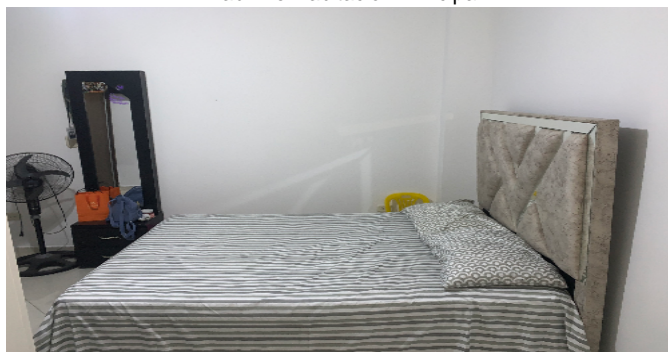
Zona de Ropas



Puerta Hab. principal



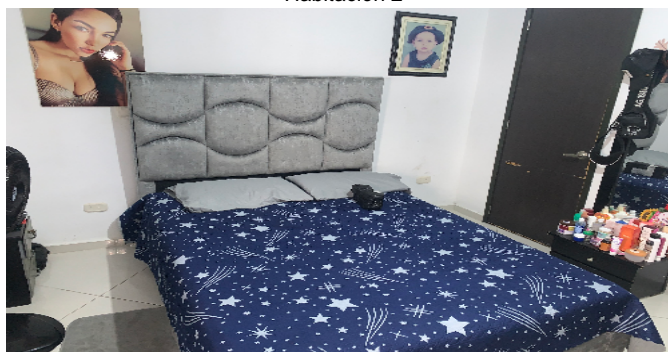
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



AREA CLOSET Habitación 2



Baño Privado Hab 2



FOTOS: General

PUERTA BAÑO ALCOBA 2



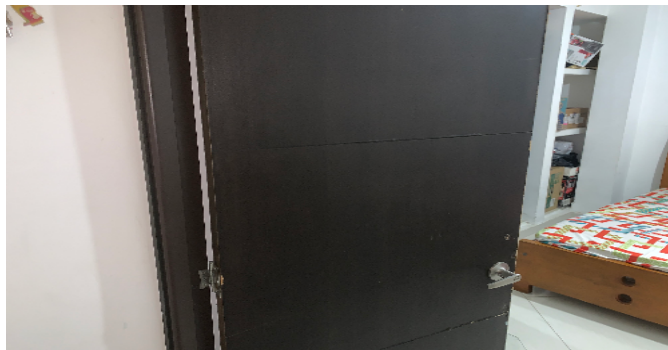
Habitación 3



AREA CLOSET HABITACION 3



PUERTA ALCOBA 3



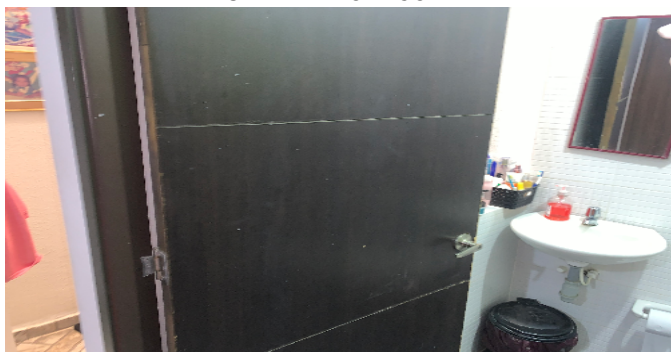
Habitación 4



Baño Privado Hab 4



PUERTA BAÑO ALCOBA 4

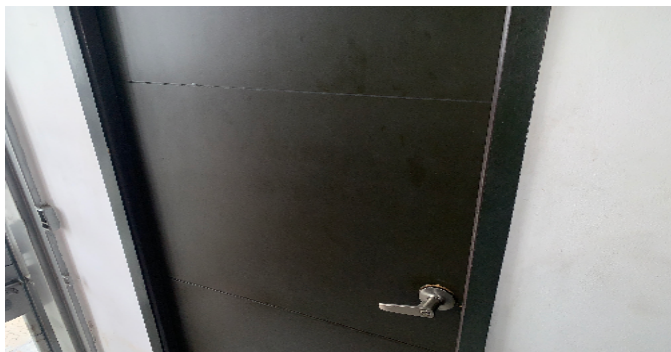


Baño Social 1

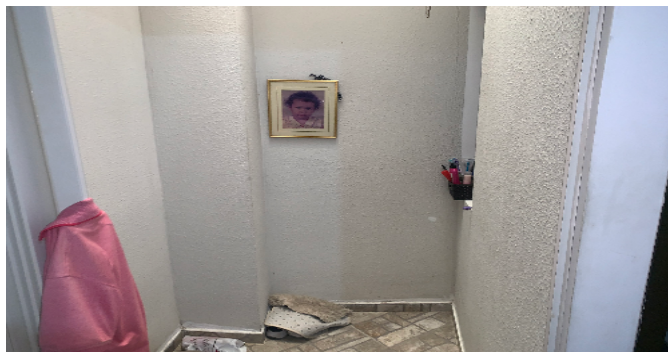


FOTOS: General

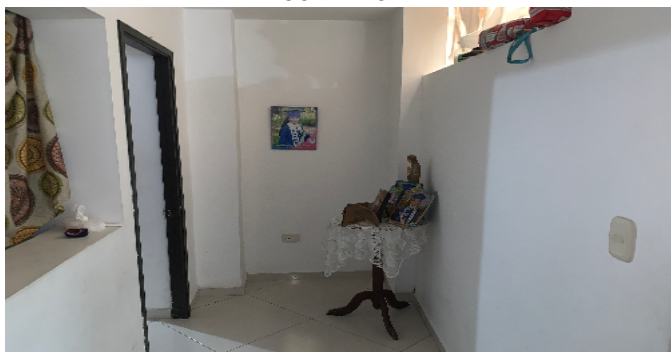
PUERTA BAÑO SOCIAL



VACIO ILUMINACION



CORREDOR



ENTRADA AL SECTOR



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-37331664



PIN de Validación: aa860a7d



<https://www.raa.org.co>



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: aa860a7d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-37331664 M.I.: 270-16904

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: aa860a7d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 14 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Régimen
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: aa860a7d



PIN DE VALIDACIÓN

aa860a7d

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 un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RAA AVALUO: LRCAJA-37331664 M.I. 270-16904

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: 2510287088123669085

Nro Matrícula: 270-16904

Pagina 1 TURNO: 2025-270-1-30032

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 08:49:31 PM

"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: 02-01-1986 RADICACIÓN: 3089-85 CON: SENTENCIA DE: 17-09-1984

CODIGO CATASTRAL: 544980102000001640009000000000 COD CATASTRAL ANT: 544980102016400009000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"LOS LINDEROS Y MEDIDAS CONSTAN EN LA SENTENCIA DEL 17-09-84 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO OCAVA."

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO:- SENTENCIA 25-11-41 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO OCAVA.- REGISTRADA 01-12-41.- ADJUDICACION POSESION EFECTIVA DE LA HERENCIA.- DE: MONTAÑO PEREZ, PEDRO.-A: MONTAÑO SANCHEZ, JOAQUIN OCTAVIO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 40 # 7 - 42 INT CASA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 40

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-11-1985 Radicación: 3089-85

Doc: SENTENCIA SN DEL 17-09-1984 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAVA

VALOR ACTO: \$109,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION CAUSA DE MUERTE

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

DE: MONTAÑO SANCHEZ JOAQUIN OCTAVIO

A: LOBO VDA DE MONTAÑO MARGARITA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-03-1996 Radicación: 1401

Doc: SENTENCIA SN DEL 08-08-1995 JUZ PROMISCOU FLIA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: LOBO QUINTERO MARGARITA MARIA

A: LOBO QUINTERO MARIELA

CC# 27754663 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2510287088123669085

Nro Matrícula: 270-16904

Pagina 2 TURNO: 2025-270-1-30032

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 08:49:31 PM

**"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 003 Fecha: 29-03-1996 Radicación: 1402

Doc: AUTO SN DEL 19-03-1996 JUZ PROMISCOU FLIA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CORRECCION TRABAJO DE PARTICION

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

A: LOBO QUINTERO MARIELA

CC# 27754663 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-11-1996 Radicación: 4667

Doc: ESCRITURA 1785 DEL 06-11-1996 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$4,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOBO QUINTERO MARIELA

CC# 27754663

A: NAVARRO RUTH ESTELA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-01-1997 Radicación: 164

Doc: ESCRITURA 15 DEL 15-01-1997 NOTARIA 2 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: NAVARRO RUTH ESTELA

A: BANCO CAJA SOCIAL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-08-1997 Radicación: 3514

Doc: ESCRITURA 933 DEL 15-08-1997 NOTARIA 2 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NAVARRO SANTIAGO RUTH STELLA

CC# 27704160

A: NAVARRO DE BECERRA LUDDY

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-2000 Radicación: 2000-2311

Doc: ESCRITURA 723 DEL 13-06-2000 NOTARIA 2 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$11,600,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CAJA SOCIAL

A: NAVARRO RUTH ESTELA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



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

Certificado generado con el Pin No: 2510287088123669085

Nro Matrícula: 270-16904

Pagina 3 TURNO: 2025-270-1-30032

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 08:49:31 PM

**"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

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-270-1-30032

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LINETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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

Bre-B



¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRbEJhbpG2EC

28 oct. 2025 - 9:50 p.m.

Valor de la transferencia

\$ 300.000

¿A quién le llegó la plata?

Enviado a

LOS ROSALES CONST IN

Código de negocio

0087263820

¿De dónde salió?

Cuenta de Ahorros


Ahorros
*1891



ARCHIVO: LRCAJA-37331664
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-37331664
	Hash documento:	6dfc064868
	Fecha creación:	2025-11-05 13:41:36

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EDIXON JOSE PEREA MURILLO Documento: 82382448 Firmado en AvalSign. Token: 681406	
Puntos: Email: edipemu0816@gmail.com Celular: 3158600324 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.1.132.36 2025-11-04 14:22:00	



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>

