



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1065899455

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JEFERSON QUINTERO MARTINEZ	FECHA VISITA	25/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	1065899455	FECHA INFORME	28/11/2025
DIRECCIÓN	CALLE 4 N. 4-28	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	12 años
BARRIO	Pueblo Nuevo	REMODELADO	
CIUDAD	La Gloria	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Cesar	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	QUINTERO MARTINEZ JEFERSON				M. INMOB.	N°
NUM.	286 EscrituraRes	NOTARIA	UNICA DE LA GLORIA	FECHA	18/11/2025	
ESCRITURA	plucion				196-55672	Casa lote
CIUDAD	La Gloria	DEPTO	Cesar			
ESCRITURA						
CEDULA CATASTRAL	203830400000000150005000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2		

OBSERVACIONES GENERALES

Se trata de un lote de terreno junto con una vivienda en esté construida, la cual se encuentra en obra gris, pisos en alcobas en cerámica, el resto se encuentra en antepiso, las alcobas cuentan con cielo raso en fibra de vidrio, baños de las alcobas con enchape, cocina en obra gris (sin cnchepe). El lote de terreno y la vivienda se ubican sobre la esquina formada por la convergencia de la calle 4 con carrera 5. Sector en proceso de desarrollo y consolidación.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	1	B. priv	2
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sin acabado	Bueno.
Comedor	Sin acabado	Bueno.
Cocina	Sin acabado	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Sin acabado	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 159,566,585

VALOR ASEGURABLE \$ COP 159,566,585

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: 2025-11-28 14:20:00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	1735	Frente	25
Uso Compatible Según Norma	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	Forma	RECTANGULAR	Fondo	67
Uso Condicionado Según Norma	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	Topografía	INCLINADA	Rel. Fte./Fdo.	
Uso Prohibido Según Norma	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 12 de 2006 Por el cual se adopta el EOT		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	Antejardín	0		
Suelos De Proteccion	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	Uso principal	RESIDENCIAL		
Patrimonio	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025	Altura permitida pisos	2 PISOS		
		Aislamiento posterior	SIN		
		Índice de ocupación	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025		
		Índice de construcción:	Licencia N° 004 de fecha 24 de octubre 2025		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1735	AREA DE TERRENO	M2	06
AREACONSTRUIDA escritura	M2	198.4	AREA CONSTRUIDA	M2	198.4
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	5.188000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1735	AREA DE TERRENO	M2	1735
AREA PISO 1	M2	198.4	AREA PISO 1	M2	198.4

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Debil	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	0-100
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	85	Fachada	otro
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Aislada
Vida Remanente	88	Año de Construcción	2013
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	CALLE 4 N. 4-28		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	1735	M2	\$40,511.00	44.05%	\$70,286,585.00
Area Construida	Construcción	198.4	M2	\$450,000.00	55.95%	\$89,280,000.00
TOTALES					100%	\$159,566,585
Valor en letras			Ciento cincuenta y nueve millones quinientos sesenta y seis mil quinientos ochenta y cinco Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$159,566,585

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración bajas
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	Se trata de un predio formado por un lote de terreno y una vivienda en esté construida ubicada en un sector de estrato bajo. El sector se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación con vías en proceso de pavimentación.

SALVEDADES

Jurídica: **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 6. Prohibición de fraccionamiento anotación 2. Prohibición de hipoteca anotación 3 durante 5 años, ya venció pero debe cancelarse.

Garaje: El garaje forma parte de la vivienda.

Entorno: El predio se encuentra localizado en un sector en proceso de desarrollo y consolidación, frente a una iglesia cristiana. la calle y la carrera sobre la cual se localiza el predio se encuentran sin pavimentar. el predio dista dos (2) cuadras de la carretera (vía nacional) que comunica la costa norte con el interior del país, sector este de uso mixto: comercial y residencial.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 3, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El predio cuenta con una terraza en la parte anterior. El predio se encuentra en obra gris, paredes frisadas, pisos en antepisos, cocina sin enchape. Como acabados solo se tiene él enchape en dos alcobas, las cuales poseen las áreas para la instalación de los closet.

Acabados: Pisos en antepisos en el área de la cocina, sala comedor, área de ropas, terraza y garaje. Piso en cerámica en las tres (3) alcobas, las cuales cuentan con cielo raso en fibra de vidrio, cubierta en láminas de zinc, sin cielo raso en sala comedor, cocina, área de ropas y garaje. Cocina se enchapes. Baños internos en las alcobas 1 y 2 debidamente enchapados.

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	Vivienda 1 plantaPelaya	\$85,000,000	0.90	\$76,500,000	3178871422	300	120	\$500,000	\$60,000,000
2	Vivienda 1 plantaPelaya	\$125,000,000	0.90	\$112,500,000	3123021661	587	185	\$450,000	\$83,250,000
3	Vivienda 1 plantaPelaya	\$85,000,000	0.90	\$76,500,000	3186908714	223	120	\$550,000	\$66,000,000
Del inmueble						1735	198.4		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,500,000	\$55,000	1.0	0.80	0.80	\$44,000.00
2	\$29,250,000	\$49,830	1.0	0.80	0.80	\$39,863.71
3	\$10,500,000	\$47,085	1.0	0.80	0.80	\$37,668.16
					PROMEDIO	\$40,511
					DESV. STANDAR	\$3,215.11
					COEF. VARIACION	7.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$40,511.00	AREA	1735	TOTAL	\$70,286,585.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$450,000.00	AREA	198.4	TOTAL	\$89,280,000.00
VALOR TOTAL	\$159,566,585.00					

Observaciones:

Enlaces:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4 N. 4-28 | Pueblo Nuevo | La Gloria | Cesar

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.612278644431914

Longitud: -73.6366390881924

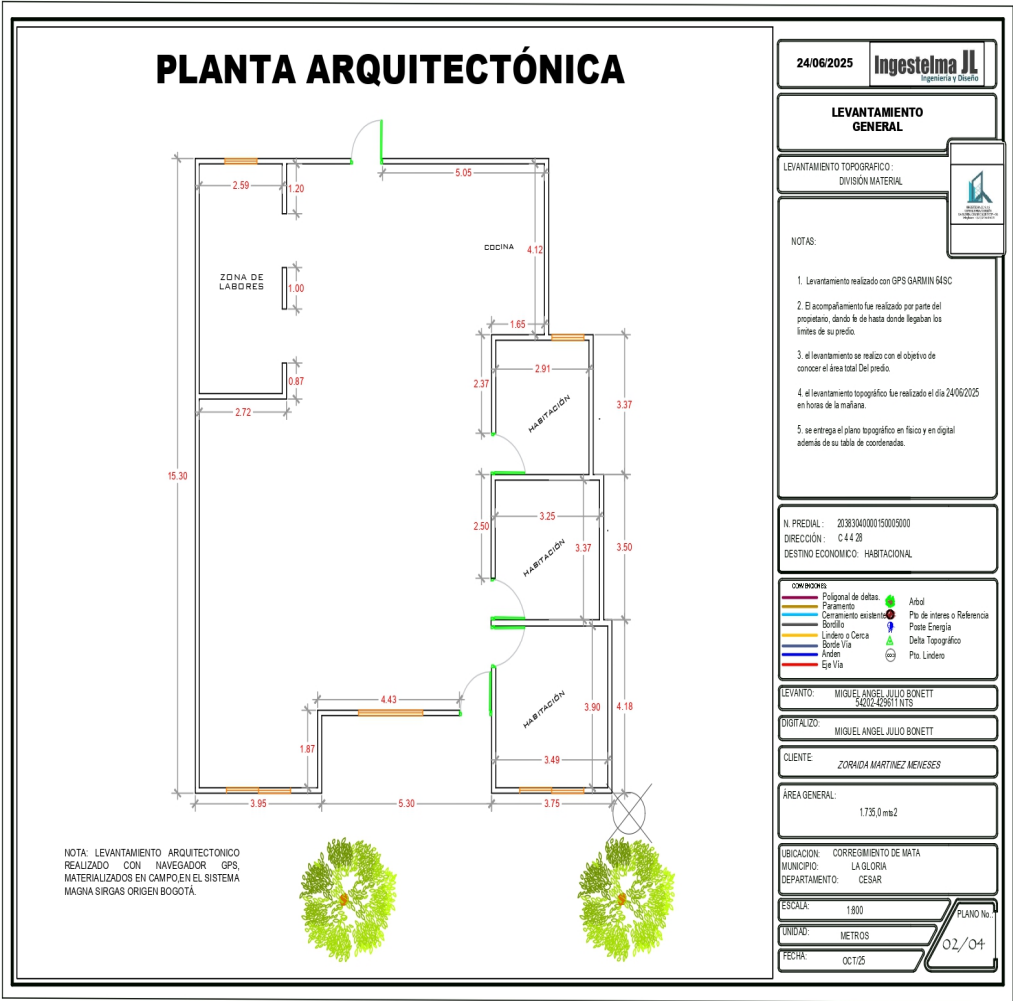
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 36´ 44.2038´´

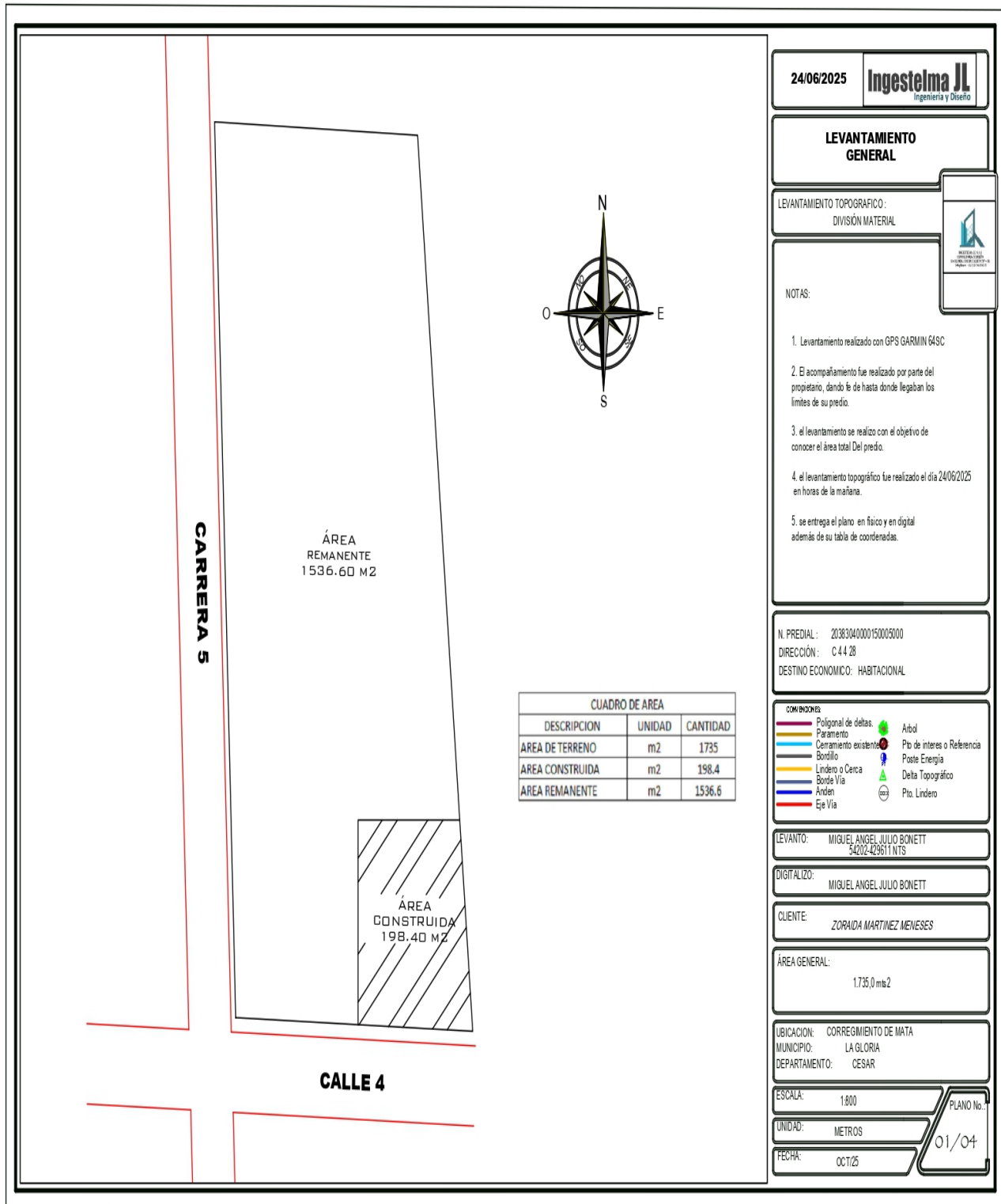
Longitud: 73° 38´ 11.9004´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Plano



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS: General

Contador de Gas



INMUEBLE FRENTE AL PREDIO



INMUEBLES FRENTE AL PREDIO



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



FOTOS: General

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



PUERTA ALCOBA 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS: General

AREA CLOSET ALCOBA 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Baño Privado Hab 2



Habitación 3



PUERTA ACOBA 3



Garaje



SOLAR



FOTOS: General

SOLAR

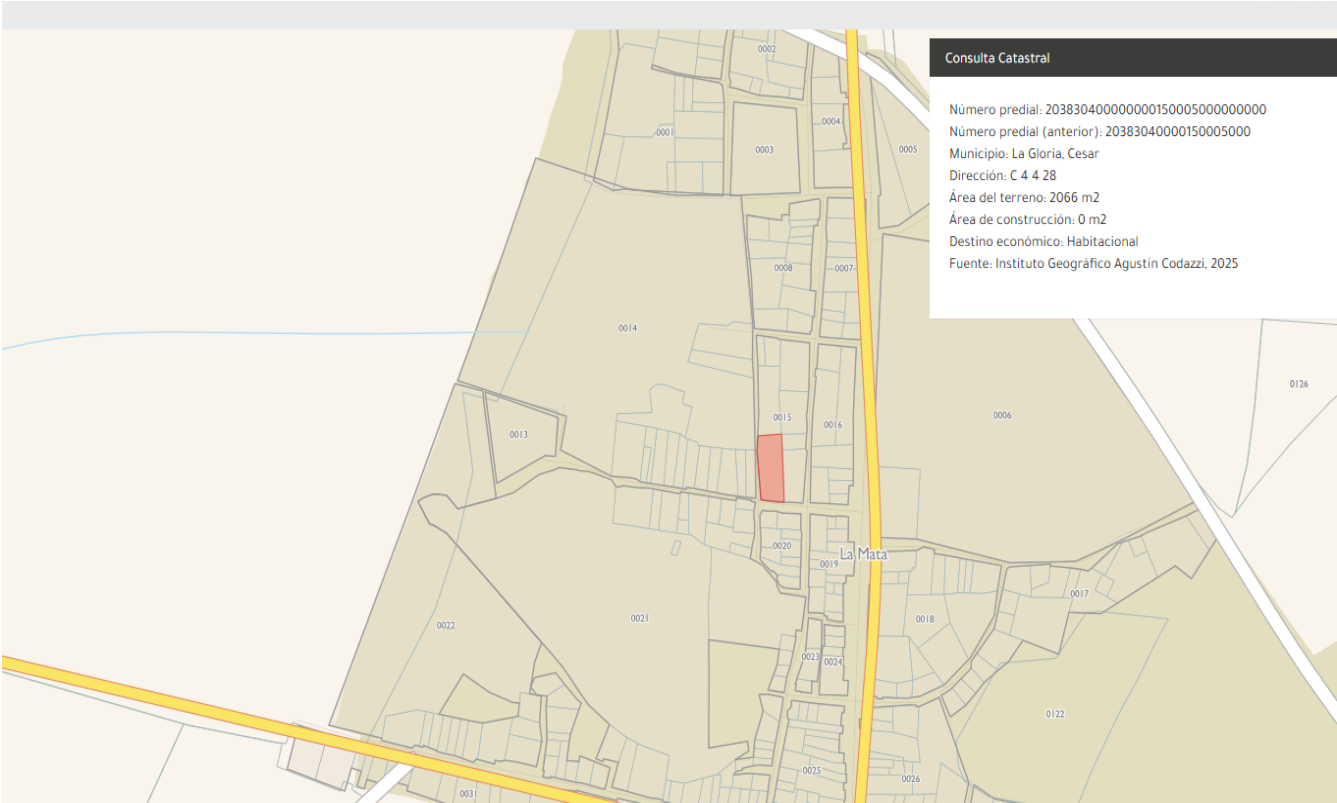


SOLAR

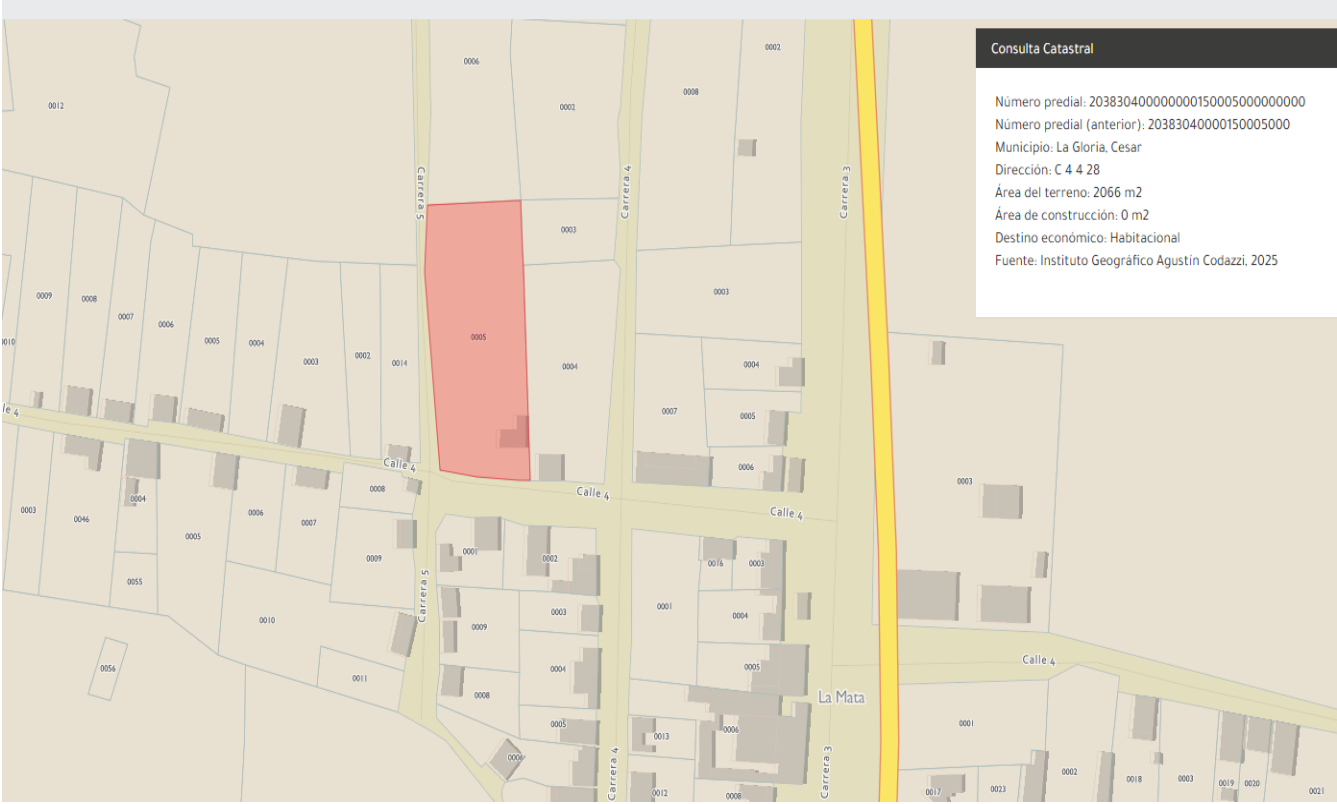


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial



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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1065899455



PIN de Validación: bc350t20



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: bc350t20



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 clasifican en las 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: bc350t20

**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**

- Inmuebles, 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: bc350b20



PIN DE VALIDACIÓN

bc350b20

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1065899455 M.I.: 196-55672

Nro Matrícula: 196-55672

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 11.23.09 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 196 AGUACHICA DEPTO: CESAR MUNICIPIO: LA GLORIA VEREDA: LA GLORIA

FECHA APERTURA: 24/05/2016 RADICACION: 2016-196-6-2491 CON: RESOLUCION DE 30/12/2013

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 040000150005000

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN DE 1.735 M2, SEGUN EL ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012., LOS LINDEROS SE ESPECIFICAN ASÍ: PUNTO DE PARTIDA. SE TOMÓ COMO TAL EL PUNTO NÚMERO (36) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048517.93 ME Y= 1444233.88 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE VIA PUBLICA, SANTOS PIZZA Y EL PREDIO A DESLINDAR. COLINDA ASI. NORTE: DEL PUNTO NÚMERO (36) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL SURESTE, COLINDANDO CON SANTOS PIZZA, EN UNA DISTANCIA DE 24.00 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO (37) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048541.91 ME Y= 1444232.88 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON ORLANDO ASCANIO. ESTE: DEL PUNTO NÚMERO (37) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL SURESTE, COLINDANDO CON ORLANDO ASCANIO, EN UNA DISTANCIA DE 67.28 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO (34) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048548.42 ME Y= 1444165.91 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE VIA PUBLICA Y EL INTERESADO. SUR: DEL PUNTO NÚMERO (34) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL NOROESTE, COLINDANDO CON IGLESIA CRISTO VIVE, ANA DIAS, TITO REBOYEDO, VIA PUBLICA EN MEDIO EN UNA DISTANCIA DE 25.00 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NÚMERO (35) DE COORDENADAS PLANAS X= 1048542.06 ME Y= 1444125.54 MN, UBICADO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE VIA PUBLICA Y EL INTERESADO. OESTE: DEL PUNTO NÚMERO (35) SE CONTINÚA EN SENTIDO GENERAL NORESTE, COLINDANDO CON MARIA ANTONIA PEREZ, VIA PUBLICA EN MEDIO EN UNA DISTANCIA DE 67.00 METROS, HASTA LLEGAR AL PUNTO NUMERO (36) DE COORDENADAS PLANAS Y COLINDANCIAS CONOCIDAS, PUNTO DE PARTIDA Y CIERRE. LA MEJORA DECLARADA CONSISTE EN LA EDIFICACION DE UNA CASA DE HABITACIÓN QUE CONSTA DE: 1 TERRAZA, TRES HABITACIONES, UNA COCINA, UNA SALA-COMEDOR, UNA ZONA DE PATIO INTERNO, TRES (3) BAÑOS Y UNA ZONA DE LABORES.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA: 0 HECTAREAS 1735 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS

AREA CONSTRUIDA: 198 METROS CUADRADOS 4 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) LT URBANO

2) CL 4 # 4 - 28

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)

(En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/05/2016 Radicación 2016-196-6-2491

DOC: RESOLUCION 14767 DEL: 30/12/2013 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER

DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0103 ADJUDICACION BALDIOS

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

Nro Matrícula: 196-55672

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 11:23:09 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 última página

DE INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA - INCODER NIT# 8301223980
A: MARTINEZ MENESES ZORAIDA CC# 36564633 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/05/2016 Radicación 2016-196-6-2491
DOC: RESOLUCION 14767 DEL: 30/12/2013 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER
DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0300 LIMITACION AL DOMINIO - PROHIBICION DE
FRACCIONAMIENTO SIN AUTORIZACION PREVIA DEL INCODER
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MARTINEZ MENESES ZORAIDA CC# 36564633 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 17/05/2016 Radicación 2016-196-6-2491
DOC: RESOLUCION 14767 DEL: 30/12/2013 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL INCODER
DE VALLEDUPAR VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0372 DURANTE SIGUIENTES CINCO (5) AÑOS SIGUIENTES DE SU
ADJUDICACIÓN, SÓLO PODRÁ HIPOTECARSE PARA CRÉDITOS AGROPECUARIOS. (ART. 73 LEY 160/94)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MARTINEZ MENESES ZORAIDA CC# 36564633 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 26/11/2025 Radicación 2025-196-6-5441
DOC: ESCRITURA 286 DEL: 18/11/2025 NOTARIA UNICA DE LA GLORIA VALOR ACTO: \$ 10.000.000
ESPECIFICACION: OTRO : 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MARTINEZ MENESES ZORAIDA CC# 36564633 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 26/11/2025 Radicación 2025-196-6-5441
DOC: ESCRITURA 286 DEL: 18/11/2025 NOTARIA UNICA DE LA GLORIA VALOR ACTO: \$ 98.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTINEZ MENESES ZORAIDA CC# 36564633
A: QUINTERO MARTINEZ JEFERSON CC# 1065899455 X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 26/11/2025 Radicación 2025-196-6-5441
DOC: ESCRITURA 286 DEL: 18/11/2025 NOTARIA UNICA DE LA GLORIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: QUINTERO MARTINEZ JEFERSON CC# 1065899455 X
A: POLO CAVIEDES LUISA FERNANDA CC# 1063178984

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE AGUACHICA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página 3 - Turno 2025-196-1-32935

Nro Matrícula: 196-55672

Impreso el 27 de Noviembre de 2025 a las 11:23:09 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 última página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

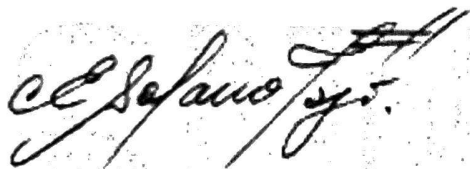
USUARIO: 31 impreso por: 31

TURNO: 2025-196-1-32935 FECHA: 26/11/2025

NIS: kx32+wzvV6DbxsLWxlUv8C4VO7+h5ZL6pRZVIT0+qHf5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://10.34.0.39:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: AGUACHICA

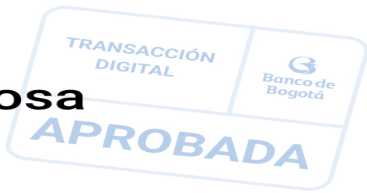


El registrador REGISTRADOR SECCIONAL EDERSON SOLANO YAZO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública



Transferencia exitosa
Bre-B



Comprobante
30420728504327899537825250819270911
21 de noviembre del 2025 - 4:43 p. m.

Banco de Bogotá

Valor de la transferencia

\$750.000,00

Enviaste	LOS ROSALES CONST IN
A la llave	0087263820
Entidad	BANCOLOMBIA

[Agregar a mis contactos de Bre-B](#)


Desde la cuenta	Ahorros No. 0116366857
Costo	Gratis



ARCHIVO: LRCAJA-1065899455
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1065899455
	Hash documento:	b52afe7ecb
	Fecha creación:	2025-11-28 16:26:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  EDIXON JOSE PEREA MURILLO Documento: 82382448 Firmado en AvalSign. Token: 817986	
Puntos: Email: edipemu0816@gmail.com Celular: 3158600324 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.1.132.36 2025-11-28 14:20:00	



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>

