



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: MAN\_PRG\_2023\_2149776

<b>Fecha del avalúo</b>	08/08/2023	<b>Fecha de visita</b>	25/07/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CL 7 # 30 - 75 SEGUN CATASTRO		
<b>Barrio</b>	LA PRIMAVERA		
<b>Ciudad</b>	Ocaña		
<b>Departamento</b>	Norte de Santander		
<b>Propietario</b>	SAID LOPEZ PATIÑO		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	SAID LOPEZ PATIÑO		
<b>Nit/CC</b>	88137081		
<b>Consecutivo del bien</b>	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 08/08/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: SAID LOPEZ PATIÑO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **SAID LOPEZ PATIÑO** ubicado en la CL 7 # 30 - 75 SEGUN CATASTRO LA PRIMAVERA, de la ciudad de Ocaña.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,041,201,508.32 pesos m/cte (Mil cuarenta y un millones doscientos un mil quinientos ocho).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	528.64	M2	\$678,870.00	34.47%	\$358,877,836.80
Area de Terreno	TERRENO-PROTECCION	415.36	M2	\$67,887.00	2.71%	\$28,197,544.32
Area Construida	construcción	400.68	M2	\$1,632,540.00	62.82%	\$654,126,127.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$1,041,201,508.32</b>

Valor en letras

Mil cuarenta y un millones doscientos un mil quinientos ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



EDIXON JOSE PEREA MURILLO  
RAA Nro: AVAL-82382448  
C.C: 82382448

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
RUTH VERA CONTRERAS  
C.C.:60394693  
RAA AVAL-60394693  
RNA 4228

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	303.6323
Integral	1,969,585	2,598,586	Valor del avalúo en UVR	3,429,152.66
Proporcional	358,877,837	682,323,672	Valor asegurable	682,323,672
% valor proporcional	34.467663937	65.532336063	Tiempo esperado comercialización	30
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento. El predio se encuentra en 44% zona de protección, la cual parte de ella cuenta con construcción.			
<b>Observación</b>	<b>General:</b> SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA # 4, DE HABITACIÓN EN ESTÉ CONSTRUIDA, UBICADA EN EL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GANDUR. EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 7 (AVENIDA FRANCISCO FERNÁNDEZ DE CONTRERAS), FRENTE AL COLISEO CUBIERTO ARGELINO DURAN QUINTERO. SECTOR DE ACTIVIDAD MIXTA SECTOR 4. AVENIDA FRANCISCO FERNÁNDEZ DE CONTRERAS. SECTOR IGAC 1 COMUNA 5.			

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** se liquida área de terreno registrado en catastro, de la consulta catastral, y recibo predial adjunto. Área construida medida en visita, y de acuerdo al cruce cartográfico realizado, descontando el área que se encuentra en suelo de protección, valor aproximado.

**NOTA 1:** el uso de suelo específico aportado por la alcaldía, indica que se debe efectuar un estudio específico de la agrupación, para establecer exactamente la zona de protección y la zona de riesgo de inundación y riesgo geológico. Este estudio puede ser adelantado por la misma agrupación o por la entidad pública.

**NOTA 2:** De acuerdo al cruce cartográfico, estaría dando un 44% de suelo de protección y un 11.61% de suelo de inundación alto, 1.81% de inundación Muy Alto. Inundación Media de 15.99%.

## GENERAL

<b>Código</b>	MAN_PRG_20 23_2149776	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	--------------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	SAID LOPEZ PATIÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88137081	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	SAID LOPEZ PATIÑO				
<b>Nit/CC</b>	88137081				
<b>Consecutivo del bien</b>	-				

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	SAID LOPEZ PATIÑO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88137081	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	CL 7 # 30 - 75 SEGUN CATASTRO				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL GANDUR- NPH				
<b>Ciudad</b>	Ocaña	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA PRIMAVERA	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA # 4, DE HABITACIÓN EN				

ESTÉ CONSTRUIDA, UBICADA EN EL INTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GANDUR. EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA CARRERA 7 (AVENIDA FRANCISCO FERNÁNDEZ DE CONTRERAS), FRENTE AL COLISEO CUBIERTO ARGELINO DURAN QUINTERO. SECTOR DE ACTIVIDAD MIXTA SECTOR 4. AVENIDA FRANCISCO FERNÁNDEZ DE CONTRERAS. SECTOR IGAC 1 COMUNA 5. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	2		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO Y REPOSICION
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	S/I	AREA DE TERRENO	M2	944
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	542
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	364.361.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	944	AREA DE TERRENO	M2	944
AREA PISO 1	M2	341.07	AREA CONSTRUIDA	M2	542
AREA PISO 2	M2	204.68			
TOTAL	M2	545.75			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	0.7	660.8
Indice construcción	1.2	1132.8

<b>Forma Geometrica</b>	Rectángulo irregular	<b>Frente</b>		
<b>Fondo</b>		<b>Relación frente fondo</b>		
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas			

<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 018 2002-001 del 12 de marzo de 2.015
<b>Area Del Lote</b>	944
<b>Forma Del Lote</b>	RECTANGULO IRREGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	UNA UNIDAD
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION
<b>Altura Permitida</b>	3 PISOS
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	RIESGO DE INUNDACION 11.61% de suelo de inundación alto, 1.81% de inundación Muy Alto. Inundación Media de 15.99%.
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	RESIDENCIAL CON RIESGO GEOLOGICO Y SISTEMAS DE CERROS ZPA-SC
<b>Suelos De Proteccion</b>	44 % en suelo de protección
<b>Patrimonio</b>	NO

**Observaciones Reglamentación urbanística:**

**ARTÍCULO 113. Tratamiento de Consolidación:**

Se propone para aquellas áreas dentro del perímetro urbano, donde los servicios públicos son aceptables y la accesibilidad vial se presenta con deficiencia, pero que las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de acceso a espacios públicos son consideradas como aceptables.

También harán parte de este tratamiento, los sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan a partir de unas directrices generales definidas para cada uno de ellos.

**Parágrafo 1. Criterios y lineamientos para las zonas afectadas al tratamiento de Consolidación:**

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se preparará la generación del espacio público, infraestructura y equipamientos considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de estas dotaciones se logrará mediante la aplicación de requerimientos normativos. Sin embargo, dependiendo de las condiciones socioeconómicas de la población ubicada en la zona homogénea respectiva, se podrán atender los nuevos requerimientos por parte de la comunidad o por parte de las entidades públicas.

En las zonas residenciales se permitirán los usos compatibles como consolidación del uso principal, prohibiendo la instalación de usos industriales que deterioren la calidad del ambiente residencial.

Las zonas de uso residencial se entenderán como de consolidación exceptuando, las zonas de mejoramiento integral y zonas de riesgo.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1358	EscrituraDePropiedad	31/08/98	PRIMERA	Ocaña

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-4846	28/06/23	24498010200000128002	Casa 80000000000

Observación	LIMITACIÓN AL DOMINIO, ANOTACIÓN 11 hipoteca a favor de Bancolombia.  ANOTACION: Nro 006 SERVIDUMBRE DE TRANSITO 25% ANOTACION: Nro 007 SERVIDUMBRE DE RECREACION 25%
-------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	GARAJE CON CAPACIDAD PARA DOS (2) VEHÍCULOS.
-------------	--

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	LA VIA AL PREDIO LO SONSTITUYE LA CALLE 7 O AVENIDA FRANCISCO FERENANDEZ DE CONTRERAS.	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	SE TRATA DE UN PREDIO UBICADO EN EL INTERIOR DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO EL CUAL A SU VEZ SE LOCALIZA SOBRE EL COSTADO OCCIDENTAL DE LA AVENIDA FRANCISCO FERNÁNDEZ DE CONTRERAS, ZONA DE ACTIVIDAD MIXTA SECTOR 4 AVENIDA FRANCISCO FERNÁNDEZ DE CONTRERAS. SECTOR IGAC 1 COMUNA 5. FRENTE AL PREDIO SE LOCALIZA EL COLISEO CUBIERTO ARGELINO DURAN QUINTERO ASÍ COMO LA CANCHA DE FUTBOL LA PRIMAVERA, CONTIGUO AL PREDIO SE LOCALIZA UN CENTRO MÉDICO, Y A UNOS 200 METROS SE LOCALIZA EL HOSPITAL REGIONAL EMIRO CAÑIZARES DE LA CIUDAD.				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Optimo	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	SI
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de barro
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	Si
<b>Irregularidad altura</b>	Si	<b>Tipología vivienda</b>		<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1993	<b>Edad Inmueble</b>	30 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	NO APORTADA				
<b>Observación</b>	Presenta una edad por documentos de 44 años, pero fue remodelado y se estima una edad apártente de 30 años.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	3	<b>Comedor</b>	2	<b>Cocina</b>	Integral
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	4
<b>Closet</b>	5	<b>Baños privados</b>	4	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	1	<b>Estudio</b>	1	<b>Cuarto servicio</b>	1
<b>Baños servicio</b>	1	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	2	<b>Jardín</b>	Si	<b>Zona verde</b>	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 3, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 5, Baño privado: 4, Estar: 1, Bodega: 1, Estudio: 1, Cuarto servicio: 1, Baño servicio: 1, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

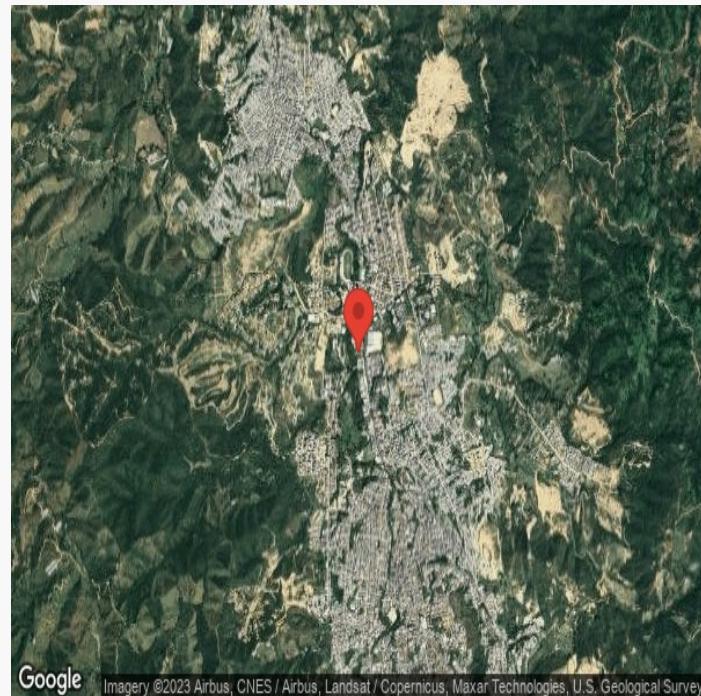
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Lujoso.	Lujoso.	Lujoso.	Normal	Lujoso.	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	EL PREDIO POSEE PISOS EN PORCELANATO, PAREDES FRISADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS, PUERTAS INTERNAS EN MADERA, COCINA INTEGRAL CON GAVETERIA EN MADERA, TODAS LAS ALCOBAS POSEEN CLOSET EN MADERA, ÁREA DE LA TERRAZA CON PISO EN TABLETAS DE GRES. ALCoba PRINCIPAL CON VESTIER, BAÑO Y YACUSI.
-------------	---

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 7 # 30 - 75 SEGUN CATASTRO | LA PRIMAVERA | Ocaña | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.256062029716402  
GEOGRAFICAS : 8° 15' 21.8232''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.36013261053976  
GEOGRAFICAS : 73° 21' 36.4788''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Buenos Aires	\$700,000,000	0.93	\$651,000,000	3204928419	300	300	\$1,500,000	\$450,000,000
2	Barrio Buenos Aires	\$320,000,000	0.93	\$297,600,000	3204928419	100	179	\$1,300,000	\$232,700,000
3	Barrio La Primavera	\$340,000,000	0.93	\$316,200,000	3153855579	120	150	\$1,550,000	\$232,500,000
4	Barrio El Lago	\$450,000,000	0.93	\$418,500,000	3133339084	98	280	\$1,250,000	\$350,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>528.64</b>	<b>400.68</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$201,000,000	\$670,000	1.0	1.0	1.00	\$670,000
2	\$64,900,000	\$649,000	1.0	1.0	1.00	\$649,000
3	\$83,700,000	\$697,500	1.0	1.0	1.00	\$697,500
4	\$68,500,000	\$698,980	1.0	1.0	1.00	\$698,980
				PROMEDIO	\$678,869.90	
				DESV. STANDAR	\$23,960.85	
				COEF. VARIACION	3.53%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$678,870.00	AREA	528.64	TOTAL	\$358,877,836.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,632,540.00	AREA	400.68	TOTAL	\$654,126,127.20
VALOR TOTAL		\$1,013,003,964.00				

**Observaciones:**

Para el valor de M2 suelo de protección: Oscar A. Borrero Ochoa y otros (1a edición 2007-Reimpreso 2020), Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional. Bhandar Editores. Metodología para Valoración en zonas Urbanas. El valor tiende a cero, se da un valor ecológico de 10%. Temática enfocada como enfoque de valor comercial. 67.887 pesos/m<sup>2</sup> zona de protección.

**Enlaces:**

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	545.75
Area construida vendible	400.68
Valor M2 construido	\$2,600,000
Valor reposición M2	\$1,041,768,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,600,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,600,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	44
Edad en % de vida útil	44 %
Fitto y corvin %	37.21 %
Valor reposición depreciado	\$1,632,540
Valor adoptado depreciado	\$1,632,540
<b>Valor total</b>	<b>\$654,126,127</b>

Observaciones:

TIPOLOGIA	DESCRIPCÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE	
		COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO m <sup>2</sup>	COSTO TOTAL m <sup>2</sup>
INTERMEDIO T04	Vivienda en Tipo 04, con un Área construida promedio hasta 250 m <sup>2</sup> , con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Papiete estuco, de 05 habitación(es), cuenta con 4 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en asbesto cemento.	\$ 2,412,507	\$ 2,774,000	\$ 2,444,462	\$ 2,811,000	\$ 2,460,623	\$ 2,830,000
							

## FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



## FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala



Sala



Sala



Comedor



## FOTOS

Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad



Escalera de la propiedad



## FOTOS

Balcón



Balcón



Balcón



Estudio



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Hab 1 o Habitación Principal



## FOTOS

Stencil hab Principal



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



## FOTOS

Closet 3



Closet 3



Closet 4



Baño Social 1



Habitación de Servicio



Baño de servicio



Terraza Inmueble



Garaje



## FOTOS

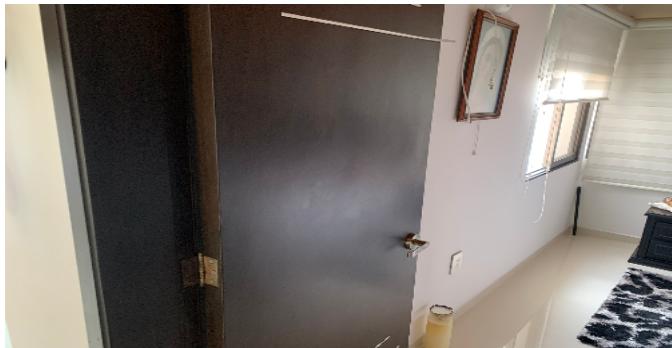
Garaje



BAnO ALCOBA 2



PUERTA ALCOBA 2



INTERIOR VIVIENDA



INTERIOR CONJUNTO



PUERTA BAnO ALCOBA SERVICIO



PUERTA BAnO SOCIAL



## FOTOS

INTERIOR CONJUNTO



PUERTA BAÑO ALCOBA 2



SOTANO



TERRAZA ALCOBA 3



BAÑO ALCOBA 3



ALACENA



PUERTA BAÑO ALCOBA 3



## FOTOS

PORTON ACCESO AREA PISCINA



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador 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 MAN\_PRG\_2023\_2149776**



PIN de Validación: b1920a50



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



### Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82382448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Septiembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-82382448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **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

Regimen  
**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

Regimen  
**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

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1920a50

## 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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**27 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1920a50

#### Categoría 10 Semicuentos y Animales

##### Alcance

- Semicuentos, animales

Fecha de inscripción  
**19 Sep 2018**

Regimen  
**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 2019**

Regimen  
**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	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO, identificado(a) con la 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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



PIN de Validación: b1920a50



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



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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b1920a50**

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 veinticuatro (24) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

GOBIERNO  
MUNICIPALSECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

## CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 226

Fecha de expedición: del 24 de Agosto de 2023

## DATOS DEL PREDIO O ESTABLECIMIENTO

Razón social: SECTOR URBANO	Número catastral: 01-02-0128-0028-000
Localización: CALLE 7 No 30-75	Sector: AVENIDA FRANCISCO FERNANDEZ DE ECONTRERAS

## DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre: SAID LOPEZ PATIÑO	Dirección:
No. Identificación: 88137081 DE OCAÑA	Teléfono:

CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA  
SEGÚN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL PBOT

Zonas de actividad múltiple Intensiva en empleo (ZAMIE)	
Zonas de actividad residencial (ZAR)	

Actividad residencial 1 (ZR1)	<input checked="" type="checkbox"/> Actividad residencial 3 (ZR3)
-------------------------------	---

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y EXPANSIÓN URBANA		
Tratamiento de conservación ambiental	Tratamiento de renovación urbana	
Tratamiento conservación contextual	Desarrollo en suelo urbano	
Tratamiento de Conservación integral	Desarrollo en suelos de expansión urbana	
Tratamiento de Conservación monumento nacional	<b>zonas de actividad residencial con afectación por riesgo geológico</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tratamiento de consolidación	<input checked="" type="checkbox"/> Mejoramiento de vivienda	

Zonas Sistema Ambiental Urbano		
Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH)	Zonas De Protección Ambiental Sistema de Cerros (ZPA- SC)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zona de Amortiguamiento Ambiental (ZAA)		

**CONCEPTO:** que el predio ubicado en la CALLE 7 No 30-75: se encuentra ubicado según el plano Modelo de Ocupación Urbana en DOS AREAS:

**1.ACTIVIDAD RESIDENCIAL 1:** Son áreas dentro del territorio municipal, que destinan su uso principal a la vivienda, permitiendo usos complementarios para el normal desarrollo del uso principal. En estas zonas se buscará promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles,

El tratamiento urbanístico es de: **CONSOLIDACIÓN:** Se propone para aquellas áreas dentro del perímetro urbano, donde los servicios públicos son aceptables y la accesibilidad vial se presenta con deficiencia, pero que las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de acceso a espacios públicos son consideradas como aceptables. También harán parte de este tratamiento, los sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan a partir de unas directrices generales definidas para cada uno de ellos.

Criterios y lineamientos para las zonas afectadas al tratamiento de Consolidación:  
Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se preparará la generación del espacio público, infraestructura y equipamientos considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de estas dotaciones se logrará mediante la aplicación de requerimientos normativos. Sin embargo, dependiendo de las condiciones socioeconómicas de la población ubicada en la zona homogénea respectiva, se podrán atender los nuevos requerimientos por parte de la comunidad o por parte de las entidades públicas.)

Dirección: Cra. 12 N° 10 – 42  
Parque Principal

5636300  
Ext:135

secretariadeplaneacion@ocana-nortedesantander.gov.co  
www.ocana-nortedesantander.gov.co


CERTIFICADO DE USO DEL SUELO No 226
Fecha de expedición: del 24 de Agosto de 2023

SE ANEXA TABLA DE USOS.

**2. ZONAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA - SISTEMA HÍDRICO (ZPA-SH): CON UN TRATAMIENTO URBANISTICO DE: ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON AFECTACIÓN POR RIESGO GEOLÓGICO:**

Son áreas delimitadas dentro del estudio geológico como zonas de medio, alto y muy alto riesgo (Erosión, deslizamiento e inundación), identificadas en el mapa de amenazas y riesgos, los cuales se encuentran ocupadas, y que deberán ser sujetas a la elaboración previa de los estudios detallados de amenazas, vulnerabilidad y riesgo; identificando el nivel de riesgo y definiendo si es riesgo mitigable o no mitigable, para su respectiva legalización y/o urbanización.

Dicho estudio podrá ser elaborado por la Administración municipal y/o particulares o estos en conjunto.

Las áreas caracterizadas por restricciones identificadas y determinadas mediante estudios geológicos, geotécnicos, hidrológicos y por análisis de amenaza y vulnerabilidad, en el evento de estar ocupadas por asentamientos, serán objeto de programas de reubicación de población localizada en zonas de riesgo.

Las zonas y áreas de alto riesgo recuperable o mitigable, que arrojen posteriormente los estudios técnicos específicos sobre zonas de estudios. Su manejo debe regirse, por las recomendaciones que establecen los estudios técnicos respectivos.

Para el desarrollo de programas de mejoramiento integral de vivienda, en las zonas de riesgo mitigable, se deben adelantar las obras civiles requeridas, señaladas en los estudios técnicos respectivos y las acciones legales y normativas particulares de regularización urbanística. Hasta tanto no se adelanten las obras de mitigación en estas zonas, sus usos estarán condicionados a las restricciones físicas y técnicas de los suelos.

Tabla 3. Usos para zonas de actividad residencial con afectación por riesgo geológico

USOS	ACTIVIDADES
PRINCIPAL	Forestal con fines de protección sin explotación económica
COMPATIBLE	Recreativo grupos 1 y 2 que no impliquen construcciones permanentes en estas zonas.
CONDICIONADO	Actividad Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. (sujetas a la elaboración previa de los estudios detallados de amenazas, vulnerabilidad y riesgo; identificando el nivel de riesgo y definiendo si es riesgo mitigable o no mitigable, para su respectiva legalización y/o urbanización)
PROHIBIDO	Como uso prohibido se consideran aquellos que no hacen parte del uso principal, compatible y condicionado descrito anteriormente.

Nota: este predio se encuentra en grado de inundación Media, sujeto a estudios de verificación debido, al TRATAMIENTO URBANISTICO DE: ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON AFECTACIÓN POR RIESGO GEOLÓGICO

NOTA: LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO SE FUNDAMENTA EN EL ARTICULO 12, PARAGRAFO 3 DEL DECRETO 1203 DE JULIO DEL 2017, POR LO TANTO SU RENOVACION ESTA SUJETO A LA MODIFICACION, REVISION Y/O ACTUALIZACION DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para constancia firma,

**JOSE MAURICIO VELASQUEZ RINCON**  
 Secretario de Planeación Municipal

**NAYIN QUINTANA ECHAVEZ**  
 Técnico de Planeación Municipal



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
MUNICIPIO DE OCAÑA  
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
REVISION, MODIFICACIÓN Y AJUSTES

### 2.3.12.3 Descripción de los usos de las zonas residenciales

Tabla 14. Usos Zona de Actividad Residencial 1 (ZR1). Estrato 4

ACTIVIDADES	PRINCIPAL	COMPATIBLE	USOS	CONDICIONADO	PROHIBIDO
				CONDICIONADO	
	Vivienda unifamiliar: Es la situada en lote independiente, en construcción aislada o agrupada a otra vivienda o lote de distinto uso y con acceso exclusivo desde la vía pública. Puede darse en tipologías aisladas como la vivienda campestre.  Bifamiliar: Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten un mismo lote y tiene acceso independiente desde la calle o el espacio público  Multifamiliar y agrupaciones de vivienda: Edificación constituida por tres o más viviendas con accesos comunes. Puede darse en agrupación o en edificación individual. Se caracteriza por tener zonas comunes de copropiedad.	<p>Recreativo Tipo A.</p> <p>Grupo 1. Recreativo General</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Parques naturales, bosques, reservas forestales.</li><li>Jardines y antejardines de edificaciones</li><li>Retiros alejados a las corrientes naturales de agua.</li><li>Retiros de protección a monumentos y obras de arte</li><li>Plazas públicas</li></ul> <p>Grupo 2. Recreativo Barrial</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Parque infantil</li></ul> <p>Recreativo Tipo B.</p> <p>Sitios de concentración privados con fines recreativos</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Instalaciones deportivas.</li><li>Clubes sociales.</li></ul> <p>Institucional:</p> <p>Tipo A. Áreas Educativas</p> <p>Grupo 1. De Bajo Impacto.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Escuelas en general</li><li>Jardines infantiles</li><li>Guarderías</li><li>Colegios</li><li>Centros de enseñanza media o diversificada</li></ul> <p>Grupo B. Áreas Sociales</p> <p>Grupo 2. Servicios de Culto Comunitario.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Iglesias.</li><li>Templos religiosos.</li><li>Capillas.</li><li>Centros de grupos de oración.</li></ul> <p>Grupo 3. Servicios Básicos de Entidades Públicas.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Centros administrativos nacionales, municipales y departamentales</li><li>Empresas de Servicios Públicos.</li></ul>	<p>Recreativo Tipo B.</p> <p>Sitios de concentración pública con fines recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Estadios</li><li>Coliseos</li></ul> <p>Uso Institucional:</p> <p>Tipo D. Áreas de Seguridad.</p> <p>Grupo 2. Áreas Especializadas.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Estaciones de Policía</li><li>Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscales, CTI.</li><li>Instalaciones Militares</li><li>Centros de Emergencia</li><li>Juzgados Municipales</li><li>Defensoría del Pueblo</li></ul> <p>Comercio tipo A</p> <p>Grupo 1. Comercio Minorista Cotidiano.</p> <p>Integrán esta tipología de actividades los establecimientos comerciales dedicados a prestar los servicios de:</p> <p>Ventas de bienes de cubrimiento local:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Venta al detal de alimentos y bebidas no alcohólicas de consumo diario tales como: carnicerías, conservas, dulcerías, frutas y legumbres, graneros, pescadería y mariscos, productos lácteos, ranchos y licores, salamentarias, tiendas de esquina, ventas de pollo.</li><li>Artículos farmacéuticos, cosméticos y de tocador: artículos dentales, cosméticos y perfumes, drogas, productos farmacéuticos, productos de aseo personal.</li><li>Artículos variados: misceláneas y boutiques.</li><li>Venta al por menor de artículos de papelería, librería y revistas al detal.</li></ul> <p>Ventas de Servicios Locales:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Servicios Personales: salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales, servicios domésticos, estudios fotográficos, reparación de calzado y reparación de joyas.</li><li>Servicios alimenticios: cafeterías y fuentes de soda.</li><li>Servicios florales: floristerías y similares.</li></ul> <p>Servicios comunales: Corresponden a oficinas de servicios profesionales y técnicos (Arquitectos, Ingenieros, Abogados), oficinas de contratistas independientes, consultorios médicos y odontológicos, laboratorios clínicos, agencias de arrendamiento y administración de bienes, siempre y cuando sean los despachos de las personas independientes y no ocupen más de un dependiente.</p> <p>Varios: Agencias de viajes, reparación de vestuario, artículos domésticos, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marquerías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, salas de internet, servicio de telefonía.</p> <p>Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología o similares siempre que no presente una clara incompatibilidad y se cumplan las reglamentaciones especiales para efecto del funcionamiento de las actividades que así lo tuvieran establecido, específicamente los horarios de atención de los establecimientos deben ser en jornada diurna. Se prohíben los establecimientos ruidosos como bares, cantinas y la venta de licores que se expenden en pequeños locales cuyo horario es de 24 horas. Infraestructura para telecomunicaciones. Antenas de comunicación, estaciones radioeléctricas, y demás complementos tales como respectivas estructuras de soporte de las antenas, tales como torres, mastiles, monopoles y similares, deberán sujetarse a la normatividad aplicable en el Decreto 196 de 2005.</p>	Como uso prohibido se consideran aquellos que no hacen parte del uso principal, compatible y condicionado descrito anteriormente.	

Sucursal: COMERCIALIZADORA GRA Nit: 901444080  
Usuario: CARLOS MIGUEL LOPEZ TRIGOS

8 de Noviembre de 2022 12:06:26 PM  
Dirección IP: 181.49.159.209

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: martes, 08 de noviembre de 2022 - 11:03 AM

### Detalle de la transacción

Información básica del evento / transacción	
User id:	Lopez88137081
Fecha _ hora:	2022-11-08 12:05:56
Evento / transacción:	Pago PSE
Estado:	Ejecutada

Detalle de la transacción	
Tienda virtual o recaudador:	MUNICIPIO DE OCAÑA
Número de factura:	23483618
Nro. de referencia:	"CC901444080"
Nro. de referencia 2:	"3.223.120.49"
Nro. de referencia 3:	"3255"
Descripción del pago:	"3255IMUESTO PREDIAL FACTURA430984 REF010201280028000"
Valor a pagar:	\$7,001,800.00
Fecha y hora de la transacción:	2022-11-08 12:06:19
Cuenta a debitar:	486-000015-26
Número de comprobante:	0000097986
Id usuario aprobador:	Carlos2631



[Regresar](#)

COPYRIGHTS © 2000 - 2022 TODO1 SERVICES, INC. Todos los derechos reservados.



**Ocaña**  
Evoluciona con vos

## Resumen de tu compra

### Usuario

Nombre

LOPEZ PATINO SAID Sin Apellido

Correo electrónico

comercializadora08@gmail.com

### Orden

Descripción

(3255)IMPUESTO PREDIAL FACTURA-430984 REF-

010201280028000

\$7.001.800

890501102-3255-430984

COP

Transferencia bancaria

Pagado

Pagado



# \$7.001.800 COP

### Identificación

PSE-23483618

Número de identificación

8905011022

Monto

\$7.001.800

Estado

Aprobada

Código del banco

1007

Nombre del Banco

BANCOLOMBIA

Fecha de pago

2022-11-08 11:06:40

Ciclo pse

3

Identificación del ticket

23483618

Código de trazabilidad

1746066614

Detalles

En este momento ha finalizado su proceso de pago y cuya transacción se encuentra APROBADA en su entidad financiera. Si desea mayor información sobre el estado de su operación puede comunicarse a nuestras líneas de atención al cliente (+571) 5087404 o enviar un correo electrónico a soporte@paymentez.com y preguntar por el estado de la transacción: 1746066614

IMPRIMIR

FINALIZAR



# Recibo Oficial de Impuesto Predial Unificado

ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

Ley 44/1990 - DIVISION DE IMPUESTOS MUNICIPALES

N.I.T: 890.501.102-2

*Recibo Oficial*  
**PXCD184**

Ocaña  
SISTEMA  
MUNICIPAL  
DE PAGOS

SISTEMA  
MUNICIPAL  
DE PAGOS

Fecha Emision	19/10/2022	Fecha Vencimiento	31/10/2022	IMPRESO POR: JULIAN FERNANDO ROJAS
Paga Desde:	2021	Hasta:	2022	Recibo No. <b>430238</b>

## INFORMACION DEL CONTRIBUYENTE

Codigo Catastral: 01-02-0128-0028-000	Tipo de Predio: Urbano	Ultimo Avaluo: 364.631.000
Direccion: C 7 30 75 CS 4 BR LA PRIMAVERA	Destino: HABITACIONAL	Estrato: SIN ESTRATO
Propietario: LOPEZ PATINO SAID	Identificacion No.: 000088137081	
Area Terreno: Htas 944 Metros	Area Construida: 542	Ultimo Pago: 2.247.900

Concepto	Vigencia 2022	Intereses 2022	Vigencia 2021	Intereses 2021	Otras Vigencias	Int. Otras Vig.	Totales
Impuesto Predial	2.187.800	289.100	2.124.100	828.000	0	0	5.429.000
Sobretasa Ambiental	546.900	72.300	531.000	207.000	0	0	1.357.200
Sobretasa Bomberil	87.500	0	85.000	0	0	0	172.500
<b>TOTALES....</b>	<b>2.822.200</b>	<b>361.400</b>	<b>2.740.100</b>	<b>1.035.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.958.700</b>

## FACTURACION SISTEMATIZADA

FECHA LIMITE DE PAGO

31/10/2022

## DESCUENTO

0

## TOTAL:

6.958.700

## CUPON DEL USUARIO

### ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

Impreso el: 19/10/2022	% Interes: 34,92	Tarifa: 6 x Mil	RECIBO No.:	Sistematizacion
Codigo Catastral: 01-02-0128-0028-000	ID: 000088137081	Desde: 2021	<b>430238</b>	\$ 0,00
Direccion: C 7 30 75 CS 4 BR LA PRIMAVERA		Hasta: 2022		
Nombre: LOPEZ PATINO SAID	Area Terreno: 944			
Ultimo Avaluo: 364.631.000	Area Construida: 542			
BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL				
FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MERITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009				

Concepto	Vigencia 2022	Intereses 2022	Vigencia 2021	Intereses 2021	Otras Vigencias	Int. Otras Vig.	Totales
Impuesto Predial	2.187.800	289.100	2.124.100	828.000	0	0	5.429.000
Sobretasa Ambiental	546.900	72.300	531.000	207.000	0	0	1.357.200
Sobretasa Bomberil	87.500	0	85.000	0	0	0	172.500

INFORMACION DEL PAGO FECHA LIMITE:	31/10/2022	Impreso el: 19/10/2022	RECIBO No.:	430238
Codigo Catastral: 01-02-0128-0028-000	ID: 000088137081	Desde: 2021	TOTAL SIN DCTO	\$ 6.958.700
Nombre: LOPEZ PATINO SAID		Hasta: 2022	DESCUENTO	\$ 0,00
BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL			TOTAL A PAGAR	\$ 6.958.700,00
FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MERITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009			CUPON DEL BANCO	



(415)709998146471(8020)00430238(3900)0006958700(96)20221031

ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

IMPRESO POR: JULIAN FERNANDO ROJAS

**Datos Básicos**

Número de Cuenta:	18201	Código Predial:	01-02-0128-0028-000	Avaluos:	\$364.631.000
Doc. Propietario:	000088137081	Propietario:	LOPEZ PATINO SAID		
Dirección:	C 7 30 75 CS 4 BR LA PRIMAVERA			Estrato:	SIN ESTRATO
Destino:	HABITACIONAL	Área Territorio:	944 M2	Área Construida:	542 M2

[Generar Factura](#)

**Liquidación** **Deuda detallada** **Historico de pagos** **Historico de abones**

Vigencia	Detalle	Capital	Interés	Dcto Capital	Dcto. Interés	Total
2021	Impuesto Predial	\$ 2.124.100	\$ 845.000	\$ 0	\$ 0	\$ 2.969.100
2021	Sobretasa Ambiental	\$ 531.000	\$ 211.200	\$ 0	\$ 0	\$ 742.200
2021	Sobretasa Bomberil	\$ 85.000	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 85.000
2022	Impuesto Predial	\$ 2.187.800	\$ 306.600	\$ 0	\$ 0	\$ 2.494.400
2022	Sobretasa Ambiental	\$ 546.900	\$ 76.700	\$ 0	\$ 0	\$ 623.600
2022	Sobretasa Bomberil	\$ 87.500	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 87.500
<b>Total:</b>		<b>\$ 5.562.300</b>	<b>Total: \$ 1.439.500</b>	<b>Total: \$ 0</b>	<b>Total: \$ 0</b>	<b>Total: \$ 7.001.800</b>

**Impuesto Predial - Información del contribuyente**

**Datos Básicos**

Número de Cuenta:	18201	Código Predial:	01-02-0128-0028-000	Avaluos:	\$364.631.000
Doc. Propietario:	000088137081	Propietario:	LOPEZ PATINO SAID		
Dirección:	C 7 30 75 CS 4 BR LA PRIMAVERA			Estrato:	SIN ESTRATO
Destino:	HABITACIONAL	Área Territorio:	944 M2	Área Construida:	542 M2

[Generar Factura](#)

**Liquidación** **Deuda detallada** **Historico de pagos** **Historico de abones**

Vigencia	Detalle	Capital	Interés	Dcto Capital	Dcto. Interés	Total
2021	DEUDA DE VIGENCIA 2021	\$ 2.740.100	\$ 1.056.200	\$ 0	\$ 0	\$ 3.796.300
2022	DEUDA DE VIGENCIA 2022	\$ 2.822.200	\$ 383.300	\$ 0	\$ 0	\$ 3.205.500
<b>Total:</b>		<b>\$ 5.562.300</b>	<b>Total: \$ 1.439.500</b>	<b>Total: \$ 0</b>	<b>Total: \$ 0</b>	<b>Total: \$ 7.001.800</b>



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230628516778737646**

**Nro Matrícula: 270-4846**

Página 1 TURNO: 2023-270-1-15690

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 03:28:21 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: 22-04-1980 RADICACIÓN: 80-660 CON: ESCRITURA DE: 18-04-1980

CODIGO CATASTRAL: 5449801020000128002800000000 COD CATASTRAL ANT: 54498010201280028000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 4 METROS EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE ZONA DE CIRCULACION EN MEDIO CON EL GARAJE DE LA CASA 3 SE CONTINUA EN LINEA RECTA NORTE. SUR: EN EXTENSION DE 9.60 METROS ZONA DE CIRCULACION EN MEDIO CON LA CASA 1 SE SIGUE EN LIENA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 1.25 METROS ZONA DE CIRCULACION EN MEDIO CON LA CASA 3 SE SIGUE EN LINEA DIAGONAL SUR-NOROCCIDENTAL EN EXTENSION DE 2.90 METROS CONZA DE CIRCULACION EN MEDIO CON LA ENTRADA DE LA CASA 3 SE SIGUE EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 6.20 METROS ZONA DE CIRCULACION EN MEDIO CON LA CASA 3 SE SIGUE EN LINEA DIAGONAL NORTE-SUROCCIDENTE EN EXTENSION DE 2.60 METROS ZONA DE RECREACION Y ZONA DE CIRCULACION EN MEDIO CON LA CASA 3 DE PROPIEDAD ESTA CASA DEL SEÑOR ALEJANDRO GANDUR ABUABARA. POR EL SUR EN EXTENSION DE 16.50 METROS, EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE CON PREDIO DEL CENTRO RESIDENCIAL OCAVA. POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 8.30 METROS EN LINEA RECTA NORTE-SUR CON EL GARAJE DE LA CASA 1 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MIGUEL GANDUR ABUABARA. POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 5.50 METROS EN LINEA RECTA NORTE-SUR SE SIGUE EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 0.80 METROS SE CONTINUANDO EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 8.50 METROS SE CONTINUA EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 0.70 METROS CONTINUANDO EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 4.80 METROS COLINDANDO POR TODO ESTE COSTADO CON LA ZONA DE RECREACION DE PROPIEDAD DE LOS COMUNEROS. LINDEROS ZONA DE CIRCULACION: LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 35.20 METROS EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE CON EL ANDEN DE LA CASA 2 SE CONTINUA EN LINEA RECTA EN EXTENSION DE 7.30 METROS CON LA MISMA CASA 2. SE SIGUE DE ORIENTE A OCCIDENTE EN LINEA RECTA EN EXTENSION DE 6 METROS CON LA CASA 2 DE PROPIEDAD DE ALFREDO GANDUR ABUABARA, SE SIGUE EN LINEA RECTA DE ORIENTE A OCCIDENTE EN EXTENSION DE 4.25 METROS CON EL GARAJE DE LA CASA 3 SE CONTINUA EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 1.25 METROS CON EL PASILLO DE ENTRADA DE LA CASA 3 SE SIGUE EN LINEA DIAGONAL NORTE-SUROCCIDENTE EN EXTENSION DE 2.90 METROS CON LA ZONA VERDE DE LA CASA 3 SE CONTINUA EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 6.10 METROS CON LA ZONA VERDE DE LA CASA 3 SE CONTINUA EN LINEA DIAGONAL SUR-NOROCCIDENTE EN EXTENSION DE 2.60 METROS CON LA ZONA VERDE DE LA CASA 3 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ALEJANDRO GANDUR ABUABARA. POR EL SUR 35.20 METROS ORIENTE-OCCIDENTE EN LINEA RECTA CON EL ANDEN DE LA CASA 1; 4.50 METROS LINEA DIAGONAL NORTE-SUR CON EL ANDEN DE LA CASA 1 SE SIGUE EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 6.70 CON EL ANDEN DE LA CASA 1 SE CONTINUA EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 6.90 METROS CON EL GARAJE DE LA CASA 1 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MIGUEL GANDUR ABUABARA SE CONTINUA EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSON DE 3.90 METROS CON GARAJE DE LA CASA 4 SE SIGUE EN LINEA RECTA SUR-NORTE EN EXTENSION DE 9.80 METROS CON EL PASILLO DE ENTRADA DE LA CASA 4 SE CONTINUA EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 1.25 METROS CON EL PASILLO DE ENTRADA A LA CASA 4 SE SIGUE EN LINEA RECTA SUR-NOROCCIDENTE EN EXTENSION DE 2.90 METROS CON LA ZONA VERDE DE LA CASA 4 SE CONTINUA EN LINA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 6.10 METROS CON ZONA VERDE DE LA CASA 4 CONTINUANDO EN LINEA DIAGONAL CON DIRECCION NORTE-SUROCCIDENTE EN EXTENSION DE 2.60 METROS CON LA ZONA VERDE LA CASA 4 DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR SEÑOR OSCAR GANDUR ABUABARA. POR EL ORIENTE LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 12.50 METROS CON LA AVENIDA FERNANDEZ DE CONTRERAS O CALLE 7 Y POR EL OCCIDENTE LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 6.20 METROS CON LA ZONA DE RECREACION DE PROPIEDAD DE LOS COMUNEROS COMPUESTA ESTA ZONA DE CIRCULACION DE VIAS VEHICULARES, PEATONALES Y ZONAS VERDES. LINDEROS Y MEDIDAS SERVIDUMBRE DE RECREACION: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 23.20 METROS EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE CON TERRENO DE LUIS ENRIQUE ROCHEL. POR EL SUR EN EXTENSION DE 16.90 METROS EN LINEA RECTA ORIENTE-OCCIDENTE CON PREDIO DEL CENTRO RESIDENCIAL OCAVA. POR EL OCCIDENTE EN 51.35 METROS CON EL CAUCE DEL RIO TEJO Y POR ORIENTE EN EXTENSION DE 9.90 METROS LINEA RECTA NORTE-SUR CON LA CASA 3 SE CONTINUA EN LINEA RECTA EN EXTENSION DE 1.30 METROS OCCIDENTE-ORIENTE CON LA CASA 3 SE SIGUE EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 8.50 METROS CON LA CASA 3 SE CONTINUA EN LINEA RECTA NORTE-SUR, EN EXTENSION DE 6.10 METROS CON LA ZONA VERDE DE LA CASA 3 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ALEJANDRO GANDUR ABUABARA CONTINUANDO EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 6.20 METROS CON LA ZONA DE CIRCULACION DE LOS CONDUEOS SE SIGUE EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN XTENSION DE 5.50 METROS CON LA ZONA VERDE DE LA CASA 4 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR OSCAR GANDUR ABUABARA SE SIGUE EN LINEA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230628516778737646**

**Nro Matrícula: 270-4846**

Página 3 TURNO: 2023-270-1-15690

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 03:28:21 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

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE RECREACION 25% DEL AREA TOTAL

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

DE: GANDUR ABUABARA ALFREDO

CC# 5465761

A: GANDUR ABUABARA OSCAR

CC# 13355065

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-09-1998 Radicación: 3768

Doc: ESCRITURA 1358 DEL 31-08-1998 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: GANDUR ABUABARA OSCAR

CC# 13355065

A: LOPEZ PATIO SAID

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-09-1998 Radicación: 3768

Doc: ESCRITURA 1358 DEL 31-08-1998 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LOPEZ PATIO SAID

A: TRIGOS ALZATE CONSTANZA DEL PILAR

CC# 37317491

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-09-1998 Radicación: 3768

Doc: ESCRITURA 1358 DEL 31-08-1998 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE TRANSITO 25%

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

DE: GANDUR ABUABARA OSCAR

CC# 13355065

A: LOPEZ PATIO SAID

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-09-1998 Radicación: 3768

Doc: ESCRITURA 1358 DEL 31-08-1998 NOTARIA 1 DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE RECREACION 25%

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

DE: GANDUR ABUABARA OSCAR

CC# 13355065

A: LOPEZ PATIO SAID

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-10-2003 Radicación: 2003-4787

Doc: ESCRITURA 1884 DEL 16-10-2003 NOTARIA PRIMERA DE OCANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230628516778737646**

**Nro Matrícula: 270-4846**

Página 4 TURNO: 2023-270-1-15690

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 03:28:21 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081

A: TRIGOS ALZATE CONSTANZA DEL PILAR

CC# 37317491

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-10-2003 Radicación: 2003-4787**

Doc: ESCRITURA 1884 DEL 16-10-2003 NOTARIA PRIMERA DE OCANA

VALOR ACTO: \$125,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA CON AUTORIZACION DE LA CONYUGE

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

DE: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-09-2009 Radicación: 2009-4499**

Doc: ESCRITURA 1634 DEL 02-09-2009 NOTARIA 1 DE OCANA

VALOR ACTO: \$125,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A

NIT# 8600029644

A: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-09-2009 Radicación: 2009-4792**

Doc: ESCRITURA 1723 DEL 14-09-2009 NOTARIA 1 DE OCANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-10-2022 Radicación: 2022-270-6-8268**

Doc: RESOLUCION 150-154-E2831 DEL 03-10-2022 ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA PROCESO DE COBRO COACTIVO N° 35038 DEL 04 DE MARZO DEL 2022.

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

DE: MUNICIPIO DE OCA/A

NIT# 8905011022

A: LOPEZ PATIÑO SAID

CC# 88137081

**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-03-2023 Radicación: 2023-270-6-1525**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230628516778737646**

**Nro Matrícula: 270-4846**

Página 5 TURNO: 2023-270-1-15690

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 03:28:21 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 última página

Doc: OFICIO 150-154-C6753 DEL 13-03-2023 ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

**DE: MUNICIPIO DE OCAÑA**

**NIT# 8905011022**

**A: LOPEZ PATIÑO SAID**

**CC# 88137081**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

#### **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: 2023-270-1-15690 FECHA: 28-06-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

Superintendencia de Notariado y Registro La guarda de la fe pública

El Registrador: EDISON MANUEL OSORIO AREVALO

Superintendencia de Notariado y Registro La guarda de la fe pública



JUL. 1998

1375

AA 12545417

ESCRITURA PUBLICA NUMERO UN MIL TRESCIENTOS

CINCUENTA Y OCHO:----- 1.358 -----

En la ciudad de Ocaña, Departamento de

Norte de Santander, República de

Colombia, a los treinta y un ( 31 ) días del

mes de Agosto del año de mil novecientos

noventa y ocho (1998) ante mí, CARLOS ARTURO TORRADO CLAVIJO,

Notario Primero Principal de este Círculo, compareció el

señor OSCAR GANDUR ABUABARA, varón, mayor de edad, vecino de

esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número

13.355.065 expedida en Ocaña, y expuso: PRIMERO: Que

transfiere a título de venta real y efectiva a favor de SAID

LOPEZ- PATINO, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en

la ciudad de Ocaña, Departamento de Norte de Santander,

identificado con la cédula de ciudadanía número 88.137.081

expedida en Ocaña, el derecho de dominio y posesión material

que el exponente tiene adquirido sobre un lote de terreno

junto con la casa de habitación sobre él construida, que

forma junto con otras un conjunto residencial cuya entrada

entrada principal está distinguida con el número 30-75 de la

Avenida Francisco Fernández de Contreras o calle septima, de

esta ciudad de Ocaña, Departamento de Norte de Santander,

casa situada en la parte sur-occidental del conjunto y

distinguida dentro del mismo con el número cuatro (4), con

frente a la zona de circulación de dicho conjunto

residencial, construida en paredes de ladrillo, debidamente

pulidas, estucadas y pintadas en caseina lavable, techos de

madera machimbreada y teja de barro estilo colonial, entre

pisos de placa de concreto reforzado, pavimentos exteriores

de cemento, interiores hoy de cerámica, compuesta de dos

niveles o pisos, el primer piso consta de sala, hall, jardín

interior, comedor, patio interior, cocina, lavandería, cuarto

de estudio, alcoba de servicio con su baño, en el segundo -----

piso está compuesto alcoba principal con su baño privado y vestier, dos alcobas con su baño y vestier, alcoba de huéspedes, baño auxiliar y salón de estudio, tiene además un sótano con un salón-bar, con sus servicios de agua y luz eléctrica, con sus redes y contadores, con su línea telefónica y servicio de parabólica, con todas sus demás anexidades, mejoras y servidumbres, activas y pasivas, predio distinguido en el catastro urbano con la cédula catastral número 01-02-0128-028-000 comprendido por los siguientes linderos y medidas: Por el norte, en extensión de cuatro metros, en linea recta oriente al Occidente, zona de circulación en medio, con el garaje de la casas número tres (3), se continua en linea recta norte-sur, en extensión de 9.60 metros, zona de circulación en medio, con la casa número uno, se sigue en linea recta de oriente-occidente en extensión de 1.25 metros, zona de circulación en medio, con la entrada de la casa número tres (3), se sigue en linea diagonal sur-noroccidente, en extensión de 2.90metros, zona de circulación en medio, con la entrada de la casa número tres, se sigue en linea recta oriente-occidente en extensión de 6.20 metros, zona de circulación en medio con la casa número tres, se sigue en linea diagonal norte-suroccidente, en extensión de 2.60 metros, zona de recreación y zona de circulación en medio, con la casa número tres de propiedad esta casa del señor Alejandro Gandur Abuabara. Por el Sur, en extensión de 16.50 metros, en linea recta oriente-occidente, con predio del centro residencial Ocaña. Por el Oriente, en extensión de 8.30 metros, en linea recta norte-sur con el garage de la casa número uno de propiedad del señor Miguel Gandur Abuabara. Por el Occidente, en extensión de 5.50 metros, en linea recta norte-sur, se sigue en linea recta oriente-occidente, en extensión de 0.80 metros, se continua en linea recta norte-sur, en extensión de 8.50 metros, se -----



continúa en línea recta oriente  
 occidente, en extensión de 0.70 metros,  
 continuando en línea recta norte-sur, en  
 extensión de 4.80 metros colindando por  
 este costado con la zona de recreación de  
 propiedad de los comuneros. PARAGRAFO -----

**UNO:** Queda incluida en esta venta la cuota parte equivalente al 25% sobre la zona donde se estableció una servidumbre de circulación, la cual tiene una área de 604.26 metros cuadrados, zona que tiene los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, en extensión de 35.20 metros, en línea recta de Oriente a Occidente, con el andén de la casa número dos (2), se continúa en línea recta en extensión de 7.30 metros, con la misma casa número dos (2); se sigue de oriente a Occidente, en linea recta de seis metros con la casa número dos de propiedad de Alfredo Gandur Abuabara, se sigue en línea recta de oriente a occidente, en extensión de 4.25 metros, con el garaje de la casa número tres (3); se continúa en línea recta de Oriente a Occidente en extensión de 1.25 metros, con el zaguán de entrada a la casa número tres (3); se sigue en línea diagonal en dirección norte-suroccidente, en extensión de 2.90 metros con la zona verde de la casa número tres; se continúa en linea recta oriente-occidente, en extensión de 6.10 metros con la zona verde de la casa número tres (3), se sigue en linea diagonal sur-noroccidente en extensión de 2.60 metros con la zona verde de la casa número tres (3) de propiedad del señor Alejandro Gandur Abuabara. Por el Sur, en extensión de 35.20 metros, en linea recta oriente-occidente, con el andén de la casa número uno (1), 4.50 metros linea diagonal norte-sur-----con el andén de la casa número uno (1) se sigue en línea recta norte-sur, en extensión de 6.70 metros, con el andén de la casa número uno (1), se continúa en línea recta oriente - occidente, en -----

extensión de 6.90 metros, con el garage de la casa número uno (1); de propiedad del señor Miguel Gandur Abuabara; se continúa en linea recta oriente - occidente en extensión de 3.90 metros, con el garage de la casa número cuatro (4); se sigue en linea recta, sur-norte, en extensión de 9.80 metros, con el pasillo de entrada de la casa número cuatro, se sigue en linea recta oriente - occidente, en extensión de 1.25 metros, con el pasillo de entrada a la casa número cuatro; se sigue en linea diagonal sur-noroccidente, en extensión de 2.90 metros, con la zona verde de la casa número cuatro, se continúa en linea recta oriente - occidente, en extensión de 6.10 metros, con la zona verde de la casa número cuatro (4); continuando en linea diagonal con dirección norte-surorientante, en extensión de 2.60 metros, con la zona verde de la casa número cuatro (4) de propiedad del señor Oscar Gandur Abuabara. Por el Oriente, linea recta norte a sur en extensión de 12.50 metros, con la Avenida Francisco Fernández de Contreras o calle septima. Y por el Occidente, linea recta norte-Sur en extensión de 6.20 metros con zona de recreación de propiedad de los comuneros. Esta zona de circulación está compuesta de zona de circulación de vías vehiculares, peatonales y zonas verdes. PARAGRAFO SEGUNDO : Queda también incluido en la venta el 25% de la servidumbre en el área de recreación la cual mide 1.132 metros cuadrados demarcado el lote de terreno sobre el cual se estableció la servidumbre por los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, en extensión de 23.20 metros, en linea recta Oriente-Occidente, con terrenos de Luis Enrique Rochels. Por el Sur, en extensión de 16.90 metros, linea recta de Oriente a Occidente, con predio del Centro residencial Ocaña. Por el Occidente, en 51.35 metros, con el cauce del Rio Tejo y por el Oriente, en extensión de 9.90 metros, linea recta norte-sur con la casa número tres, se continúa en linea recta en ---



extensión de 1.30 metros Occidente-Oriente, con la casa número tres (3), se sigue en línea recta norte-sur en 8.50 metros, con la casa número 3, se continúa en línea recta, norte-sur en extensión de 6.10 metros con la zona verde de la casa número tres de propiedad del señor Alejandro Gandur Abuabara, continuando en linea recta norte-sur, en extensión de 6.20 metros, con la zona de circulación de los comuneros, se sigue en línea recta norte sur en extensión de 5.50 metros, con la zona verde de la casa número cuatro, de propiedad del señor OSCAR GANDUR ABUABARA se sigue en linea recta Oriente-Occidente, en extensión de 0.60 metros; con la casa número cuatro (4); continuando en linea recta norte sur, en extensión de 4.70 metros, con la casa número cuatro de propiedad de Oscar Gandur Abuabara. Que en esta área de recreación se encuentra construida una piscina de 40 metros cúbicos con su correspondiente planta de tratamiento, un estadero con kiosco y varios juegos mecánicos para niños. **SEGUNDO:** Que el inmueble y los porcentajes de servidumbres los adquirió el exponente vendedor, así: El lote donde se levanta la casa de habitación por compra que hizo a ALFREDO GANDUR ABUABARA, según consta en la escritura pública número 916 otorgada en esta misma Notaría con fecha 24 de Noviembre de 1979 debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 270- 0004846, de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos, Seccional de Ocaña y los porcentajes de las mismas servidumbres por compra que hizo por la escritura antes citada. La construcción de la casa por haberla levantada con sus propios recursos según consta en la escritura atrás citada.**TERCERO:** Que el precio de esta venta es la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000,00) MONEDA LEGAL, que el vendedor declara haber-

recibido del comprador en dinero efectivo a su satisfacción.

**CUARTO:** Que no ha dispuesto antes de ahora por ningún título del inmueble que vende, el cual se encuentra libre de todo gravamen, como hipotecas, embargos judiciales, pleitos pendientes y demás condiciones resolutorias. **QUINTO:** Y que,

de acuerdo con la ley responde del saneamiento de esta venta por evición o por vicios redhibitorios. Presente en este acto

el comprador señor SAID LOPEZ. PATIMO, de las anotaciones civiles antes mencionadas, declara que acepta la presente escritura en los términos estipulados y la venta que por ella

se le hace y que se encuentra en posesión/ material del inmueble que compra. El vendedor manifiesta que el inmueble

que vende lo ha poseído desde la fecha que lo adquirió como su casa de habitación manifestación que hace para los efectos

del artículo 44 del Estatuto Tributario. En este estado el suscrito Notario en cumplimiento a lo ordenado por la ley 258

del 17 de enero de 1996 sobre afectación a vivienda familiar

pregunto al comprador bajo la gravedad del juramento si tiene sociedad conyugal vigente por matrimonio, o unión marital de

hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar a lo cual respondió que si tiene sociedad conyugal

por matrimonio con la señora CONSTANZA DEL PILAR TRIGOS

ALZATE , mujer mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 37.317.491 expedida en Ocaña y que no posee

otro inmueble afectado a vivienda familiar , además manifestó

que el inmueble objeto de esta compraventa si queda afectado a vivienda familiar en vista de las anteriores circunstancias

el Notario deja constancia de que el inmueble de que trata la presente escritura : si queda afectado a vivienda familiar .

Se presentó el siguiente certificado: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO NOTARIAL No. 080117.-EL TESORERO DEL MUNICIPIO DE

OCAÑA, CERTIFICA: Que GANDUR ABUBARA OSCAR, se encuentra a paz y salvo con el tesoro del Municipio por todo concepto y

AA 12545420



por el inmueble de su propiedad ubicado  
 en la calle 7 #30-75 casa #4.-Registro  
 catastral: 01-02-0128-028-000.-Avalúo:  
 \$44.484.000.-Expedido el 20 de Agosto de  
 1998.-Válido hasta el 31 de Diciembre de  
 1998. Este comprobante se agrega al

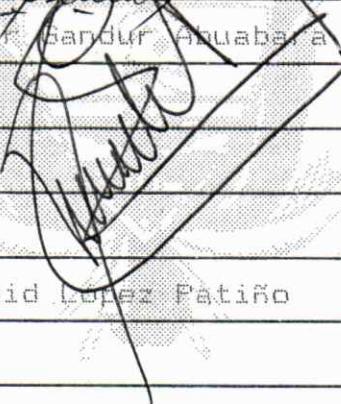
=====protocolo para los efectos legales.-Se =====

extendió esta escritura en los pliegos de papel números AA  
 12545417, AA 12545418, AA 12545419, AA 12545420. Leído este  
 instrumento a los interesados, advertidos de la formalidad  
 del registro dentro del término legal, lo aprobaron y firman  
 por ante mí.-De todo lo expuesto doy fe. Derechos notariales:  
 \$128.130. Recaudos Fondo Notariado y Superintendencia:  
 \$3.420.-Hojas de papel empleado en el instrumento: \$2.850.-  
 Iva por servicios: \$20.957 Ley 6a de 1992. =====

EL VENDEDOR,

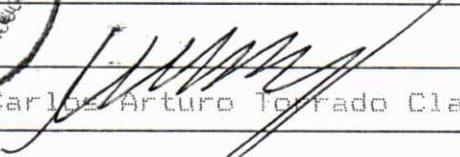
  
 Oscar Gaudur Abuabara

EL COMPRADOR,

  
 Said Lopez Patiño

EL NOTARIO PRIMERO,



  
 Carlos Arturo Torrado Clavijo