



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO: MAN_PRG_2023_2149776

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: 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 Email: 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	construccion	400.68	M2	\$1,632,540.00	62.82%	\$654,126,127.20
TOTALES					100%	\$1,041,201,508.32

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	
	Terreno	Construcción	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
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	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.			
Observación	General: 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					
Código	MAN_PRG_2023_2149776	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	SAID LOPEZ PATIÑO				
Nit/CC	88137081				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	SAID LOPEZ PATIÑO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88137081	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 7 # 30 - 75 SEGUN CATASTRO				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL GANDUR- NPH				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LA PRIMAVERA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	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

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	S/I	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	944	
AREA CONSTRUIDA			M2	542	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	364.361.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	944	
AREA PISO 1			M2	341.07	
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	
Forma Geometrica	Rectángulo irregular	Frente			
Fondo		Relación frente fondo			
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 018 2002-001 del 12 de marzo de 2.015
Area Del Lote	944
Forma Del Lote	RECTANGULO IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	RESIDENCIAL
Tratamiento	CONSOLIDACION
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	RIESGO DE INUNDACION 11.61% de suelo de inundación alto, 1.81% de inundación Muy Alto. Inundación Media de 15.99%.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	RESIDENCIAL CON RIESGO GEOLOGICO Y SISTEMAS DE CERROS ZPA-SC
Suelos De Proteccion	44 % en suelo de protección
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>ARTÍCULO 113. Tratamiento de Consolidación</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 1. Criterios y lineamientos para las zonas afectadas al tratamiento de Consolidación:</p> <p>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.</p>

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 80000000000	Casa

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			AMOBAMIENTO 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

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
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			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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					
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	Si	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1993	Edad Inmueble	30 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Presenta una edad por documentos de 44 años, pero fue remodelado y se estima una edad apártente de 30 años.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	3	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	5	Baños privados	4	Estar	1
Bodega	1	Estudio	1	Cuarto servicio	1
Baños servicio	1	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	2	Jardin	Si	Zona verde	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 ropas: 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						528.64	400.68		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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 edicion 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/m2 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
VetusTez	44
Edad en % de vida útil	44 %
Fito y corvin %	37.21 %
Valor reposición depreciado	\$1,632,540
Valor adoptado depreciado	\$1,632,540
Valor total	\$654,126,127

Observaciones:		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE	
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²
INTERMEDIO T04	Vivienda en Tipo 04, con un Área construida promedio hasta 250 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete 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
<div></div>							

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



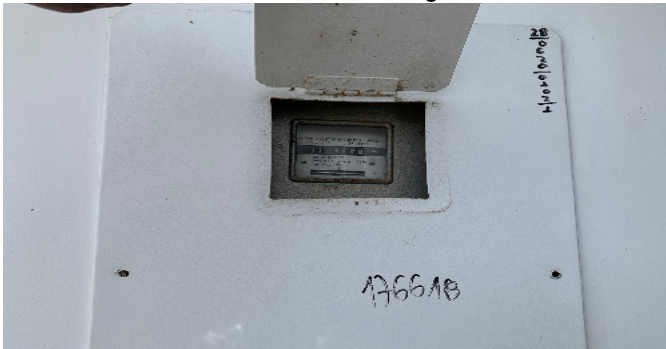
Entorno



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

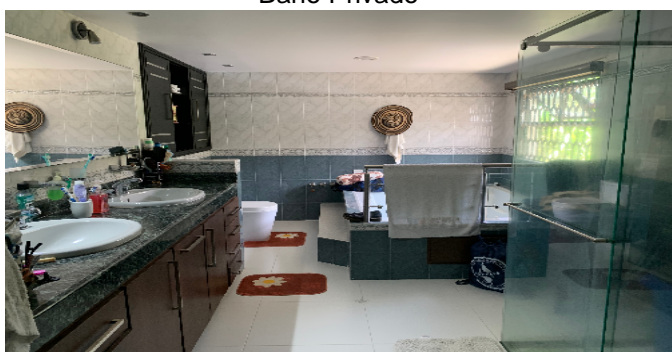
Closet hab Principal



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



Baño ALCOBA 2



PUERTA ALCOBA 2



INTERIOR VIVIENDA



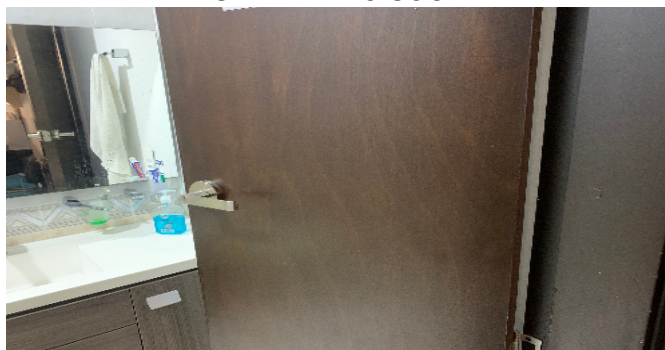
INTERIOR CONJUNTO



PUERTA BAÑO ALCOBA SERVICIO



PUERTA BAÑO SOCIAL



FOTOS

INTERIOR CONJUNTO



PUERTA BAÑO ALCOBA 2



SOTANO



TERRAZA ALCOBA 3



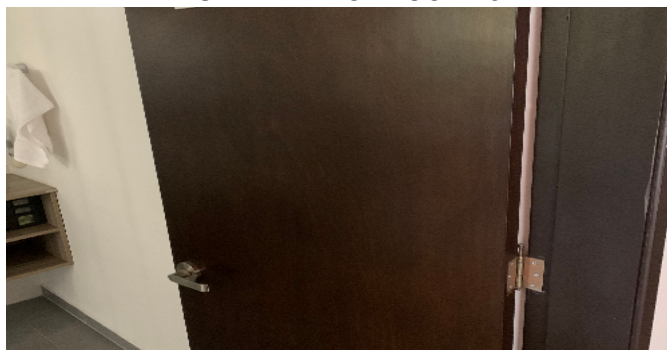
BAÑO ALCOBA 3



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2023_2149776



PIN de Validación: b1920a50



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 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

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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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



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

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)	X 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	zonas de actividad residencial con afectación por riesgo geológico X
Tratamiento de consolidación	X Mejoramiento de vivienda

Zonas Sistema Ambiental Urbano		
Zonas De Protección Absoluta - Sistema Hídrico (ZPA-SH)	Zonas De Protección Ambiental Sistema de Cerros (ZPA- SC)	X
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.

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 URBANÍSTICO 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 URBANÍSTICO 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 MATEO VELASQUEZ RINCON
Secretario de Planeación Municipal

NAYKI 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	USOS			
	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO
	<p>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.</p> <p>Bifamiliar: Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten un mismo lote y tiene acceso independiente desde la calle o el espacio público</p> <p>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>	<p>Recreativo Tipo A Grupo 1. Recreativo General</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parques naturales, bosques, reservas forestales. • Jardines y antejardines de edificaciones • Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua. • Retiros de protección a monumentos y obras de arte • Plazas públicas <p>Grupo 2. Recreativo Barrial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parque infantil <p>Recreativo Tipo B. Sitios de concentración privados con fines recreativos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instalaciones deportivas. • Clubes sociales. <p>Institucional: Tipo A. Áreas Educativas Grupo 1. De Bajo Impacto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Escuelas en general • Jardines infantiles • Guarderías • Colegios • Centros de enseñanza media o diversificada <p>Tipo B. Áreas Sociales Grupo 2. Servicios de Culto Comunitario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Iglesias. • Templos religiosos. • Capillas. • Centros de grupos de oración. <p>Grupo 3. Servicios Básicos de Entidades Públicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centros administrativos nacionales, municipales y departamentales • Empresas de Servicios Públicos. 	<p>Recreativo Tipo B. Sitios de concentración pública con fines recreativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estadios • Coliseos <p>Uso Institucional: Tipo D. Áreas de Seguridad. Grupo 2. Áreas Especializadas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estaciones de Policía • Edificaciones especializadas en servicios de seguridad, Fiscales, CTI. • Instalaciones Militares • Centros de Emergencia • Juzgados Municipales • Defensoría del Pueblo <p>Comercio tipo A Grupo 1. Comercio Minorista Cotidiano. Integran esta tipología de actividades los establecimientos comerciales dedicados a prestar los servicios de: Ventas de bienes de cubrimiento local:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, rancho y licores, salisamentarias, tiendas de esquina, ventas de pollo. • Artículos farmacéuticos, cosméticos y de tocador: artículos dentales, cosméticos y perfumes, drogas, productos farmacéuticos, productos de aseo personal. • Artículos variados: misceláneas y boutiques. • Venta al por menor de artículos de papelería, librería y revistas al detal. <p>Ventas de Servicios Locales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servicios Personales: salón de belleza, peluquería, lavanderías y tintorerías locales, servicios domésticos, estudios fotográficos, reparación de calzado y reparación de joyas. • Servicios alimenticios: cafeterías y fuentes de soda. • Servicios florales: floristerías y similares. • 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. • Varios: Agencias de viajes, reparación de vestuario, artículos domésticos, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marquerías, encuademación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, salas de Internet, servicio de telefonía. <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, carlinas y la venta de licores que se expendan en pequeños locales cuyo horario es de 24 horas. Se prohíben la infraestructura para telecomunicaciones. Antenas de comunicación, estaciones radioeléctricas, y demás complementos tales como cerramiento, el cuarto de equipos y el generador, cuarto de tanque de combustible, subestación de energía, caseta de vigilancia y las respectivas estructuras de soporte de las antenas, tales como torres, mástiles, monopolos y similares, deberán sujetarse a la normatividad aplicable en el Decreto 195 de 2005.</p>	<p>Como uso prohibido se consideran aquellos que no hacen parte del uso principal, compatible y condicionado descrito anteriormente.</p>

sa: COMERCIALIZADORA GRA Nit: 901444080
io: 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:	"3255IMPUESTO 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.

Resumen de tu compra

Usuario

Nombre

Correo electrónico

LOPEZ PATINO SAID Sin Apellido
comercializadora08@gmail.com

Orden

Descripción

(3255)IMPUESTO PREDIAL FACTURA-430984 REF-
010201280028000

Monto

\$7.001.800

Referencia

890501102-3255-430984

Moneda

COP

Método de pago

Transferencia bancaria

Estado

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

over Camilo
PXP 184

Fecha Emision: 19/10/2022 **Fecha Vencimiento:** 31/10/2022 **IMPRESO POR:** JULIAN FERNANDO ROJAS
Paga Desde: 2021 **Hasta:** 2022 **% Interes E.A:** 34,92 **Tarifa:** 6 x Mil **Recibo No.** 430238

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 Mtros **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
TOTALES.....	2.822.200	361.400	2.740.100	1.035.000	0	0	6.958.700

FACTURACION SISTEMATIZADA 0
FECHA LIMITE DE PAGO 31/10/2022
DESCUENTO 0

PAGUE UNICAMENTE EN:
 BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL
 FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009

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	430238	\$ 0,00
Direccion: C 7 30 75 CS 4 BR LA PRIMAVERA Hasta: 2022	TOTAL A PAGAR	Descuento
Nombre: LOPEZ PATINO SAID Area Terreno: 944	\$ 6.958.700,00	\$ 0,00
Ultimo Avaluo: 364.631.000 Area Construida: 542	FECHA LIMITE: 31/10/2022	
BANCO BOGOTA, DAVIVIENDA, BBVA, BANCO CAJA SOCIAL FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009	CUPON DE TESORERIA	

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 FACTURA DE VENTA PRESTARÁ MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 30 DEL ACUERDO NO 42/2009	TOTAL A PAGAR: \$ 6.958.700,00
CUPON DEL BANCO	



(415)7709998146471(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	Avaluo:	\$364.631.000
Doc. Propietario:	000089137081	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		Histórico de pagos		Histórico de abonos		
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
		Total: \$ 5.562.300	Total: \$ 1.439.500	Total: \$ 0	Total: \$ 0	Total: \$ 7.001.800

Impuesto Predial - Información del contribuyente

Datos Básicos					
Número de Cuenta:	18201	Código Predial:	01-02-0128-0028-000	Avaluo:	\$364.631.000
Doc. Propietario:	000089137081	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		Histórico de pagos		Histórico de abonos		
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
		Total: \$ 5.562.300	Total: \$ 1.439.500	Total: \$ 0	Total: \$ 0	Total: \$ 7.001.800



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

Certificado generado con el Pin No: 230628516778737646

Nro Matrícula: 270-4846

Pagina 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: 544980102000001280028000000000 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 LINEA 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 ZONA 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 OCAÑA. 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 EXTENSION 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 LINEA 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 OCAÑA. 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 CONDUEVOS SE SIGUE EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION 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

Pagina 2 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

RECTA ORIENTE-OCCIDENTE EN EXTENSION DE 0.60 METROS CON LA CASA 4 CONTINUANDO EN LINEA RECTA NORTE-SUR EN EXTENSION DE 4.70 METROS CON LA CASA 4 DE PROPIEDAD DEL COMPRADOR SEÑOR OSCAR GANDUR ABUABARA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MODO DE ADQUIRIR: QUE ALFREDO GANDUR ABUABARA ADQUIRIO POR COMPRA A ELIAS JULIO NUMA, SEGUN ESCRITURA 18 DEL 27-01-78 NOTARIA UNICA DE OCAVA, REGISTRADA EL 02-08-79 VAOR \$120.000 PRIMERO: QUE ELIAS J. NUMA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD SEGUN ESCRITURA 536 DEL 15-12-51 NOTARIA UNICA DE OCAVA REGISTRADA EL 09-01-52

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 7 30-75 CALLE 7 CRA 30 CASA AVDA FCO FERNANDEZ DE CONTRERAS BARRIO LA PRIMAVERA
- 2) CL 7 # 30 - 75 SEGUN CATASTRO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 2713

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-1980 Radicación: 660

Doc: ESCRITURA 916 DEL 24-11-1979 NOTARIA UNICA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GANDUR ABUABARA ALFREDO

CC# 5465761

A: GANDUR ABUABARA OSCAR

CC# 13355065 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-04-1980 Radicación: 660

Doc: ESCRITURA 916 DEL 24-11-1979 NOTARIA UNICA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO 25% DE 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 003 Fecha: 18-04-1980 Radicación: 660

Doc: ESCRITURA 916 DEL 24-11-1979 NOTARIA UNICA DE OCAVA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 230628516778737646

Nro Matrícula: 270-4846

Pagina 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 COMPRAVENTA

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

Pagina 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 JURISDICCION 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

Pagina 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 ultima 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

El Registrador: EDISON MANUEL OSORIO AREVALO



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 PATIÑO, 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 caseína 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 línea recta oriente a Occidente, zona de circulación en medio, con el garaje de la casas número tres (3), se continúa en línea recta norte-sur, en extensión de 9.60 metros, zona de circulación en medio, con la casa número uno, se sigue en línea 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 línea diagonal sur-noroccidente, en extensión de 2.90 metros, zona de circulación en medio, con la entrada de la casa número tres, se sigue en línea recta oriente-occidente en extensión de 6.20 metros, zona de circulación en medio con la casa número tres, se sigue en línea 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 línea recta oriente-occidente, con predio del centro residencial Ocaña. Por el Oriente, en extensión de 8.30 metros, en línea 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 línea recta norte-sur, se sigue en línea recta oriente-occidente, en extensión de 0.80 metros, se continúa en línea recta norte-sur, en extensión de 8.50 metros, se -----



AA 12545418

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 línea 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 línea recta oriente-occidente, en
extensión de 6.10 metros con la zona verde de la casa número
tres (3), se sigue en línea 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 línea recta
oriente-occidente, con el andén de la casa número uno (1);
4.50 metros línea 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 línea recta oriente - occidente en extensión de 3.90 metros, con el garage de la casa número cuatro (4); se sigue en línea recta, sur-norte, en extensión de 9.80 metros, con el pasillo de entrada de la casa número cuatro, se sigue en línea recta oriente - occidente, en extensión de 1.25 metros, con el pasillo de entrada a la casa número cuatro; se sigue en línea diagonal sur-noroccidente, en extensión de 2.90 metros, con la zona verde de la casa número cuatro, se continúa en línea recta oriente - occidente, en extensión de 6.10 metros, con la zona verde de la casa número cuatro (4); continuando en línea diagonal con dirección norte-suroriente, 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, línea recta norte a sur en extensión de 12.50 metros, con la Avenida Francisco Fernández de Contreras o calle septima. Y por el Occidente, línea 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 línea recta Oriente-Occidente, con terrenos de Luis Enrique Rochels. Por el Sur, en extensión de 16.90 metros, línea 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, línea recta norte-sur con la casa número tres, se continúa en línea 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 línea 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 línea recta Oriente-Occidente, en extensión de 0.60 ----- metros; con la casa número cuatro (4); continuando en línea 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 kiosk 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 Públicos, 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 evicción o por vicios redhibitorios. Presente en este acto

el comprador señor SAID LOPEZ PATINO, 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

ciudadania 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 fé. 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 Sandur Aguabara
 Oscar Sandur Aguabara

EL COMPRADOR,

Said Lopez Patiño
 Said Lopez Patiño

EL NOTARIO PRIMERO,



Carlos Arturo Torrado Clavijo
 Carlos Arturo Torrado Clavijo