



QR validez del avalúo



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



AVALUO: CO_PRG_2023_3364889

Fecha del avalúo	03/11/2023	Fecha de visita	25/10/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	EL RINCON		
Barrio	Vereda El Rincón		
Ciudad	Ocaña		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTROS		
Nombre/razón social	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ		
Nit/CC	88143402		

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., 03/11/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ

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 **MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTROS** ubicado en la EL RINCON Vereda El Rincón, 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 \$330,089,580.48 pesos m/cte (Trescientos treinta millones ochenta y nueve mil quinientos ochenta).

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		0.58	Ha	\$530,740,656.00	93.26%	\$307,829,580.48
Area de Terreno	RONDA HIDRICA-PROTECCIÓN	0.42	Ha	\$53,000,000.00	6.74%	\$22,260,000.00
TOTALES					100%	\$330,089,580.48

Valor en letras
Trescientos treinta millones ochenta y nueve mil quinientos ochenta Pesos Colombianos

Perito actuante

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

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	330,089,580	1,250,339	Valor del avalúo en UVR	929,274.86
Proporcional	330,089,580	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	36
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Originación. El PREDIO ESTÁ AFECTADO ENTRE EL 42% APROXIMADAMENTE COMO ZONA DE PROTECCIÓN Y RONDA HÍDRICA.			
Observación	General: Se trata de un lote de terreno junto con dos (2) viviendas en esté construida ubicadas en la vereda El Rincón, la cual forma parte del corregimiento de La Ermita, Sector sur oriental de la ciudad. El predio se encuentra localizado sobre la margen izquierda de la vía nacional que de la ciudad de Ocaña conduce a la ciudad de Cúcuta. NOTA DE LIQUIDACIÓN: El presente informe es de valor comercial. El predio se encuentra construido sobre la franja de retiro de la zona de protección, teniendo un 42% de suelo de ronda hídrica-protección aproximadamente (contabilizando solo el área de retiro, si agregamos el área de bosque llega al 70% de suelo de protección aproximadamente. Por estar las construcciones dentro de la zona de retiro, no se liquidan en el presente informe. Se liquida área de terreno registrada en escritura, en certificado registra área de mayor extensión, se recomienda unificar.			

GENERAL					
Código	CO_PRG_2023_3364889	Propósito	Originación	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	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88143402	Teléfono	
Email					
Nombre/razón social	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ				
Nit/CC	88143402				
Datos del propietario:					
Propietario	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTROS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88143402 Y OTROS	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	EL RINCON				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Ocaña	Departamento	Norte de Santander	Estrato	S/E_Rural
Sector	Rural	Barrio	Vereda El Rincón	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de un lote de terreno junto con dos (2) viviendas en esté construidas ubicadas en la vereda El Rincón, la cual forma parte del corregimiento de La Ermita, Sector sur oriental de la ciudad. El predio se encuentra localizado sobre la margen izquierda de la vía nacional que de la ciudad de Ocaña conduce a la ciudad de Cúcuta. Es un sector caracterizado por el acelerado desarrollo urbanístico con la construcción de cabañas campestres, conjuntos residenciales campestres (Europa, Algodonal, Club, conjunto campestre Beraca, así como				

la sede recreativa del magisterio, entre otros). La vivienda principal construida en material, paredes en ladrillos, estucados y pintados, pisos en tabletas de gres, cubierta en tejas de fibrocemento con cielo raso en dreywall, baños enchapados, cocina con mesón en mármol, puertas y ventanas internas y externas en madera, esta vivienda consta de: cuatro (4) alcobas, todas con baño interno y closet, sala, comedor, cocina, corredor, un estar. Toda la vivienda posee corredores externos. La segunda vivienda es una casa de habitación en material, pisos en tabletas de gres, cubierta en tejas de fibrocemento (sin cielo raso), puertas internas en madera, baño y cocina enchapados. Esta consta de sala comedor, cocina, dos (2) alcobas y un baño, área de ropas.

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote de terreno con destino para casa campestre	Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO_CLT</td><td>Ha</td><td>2</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>264</td></tr><tr><td>AREA DE TERREN O_ESCRITURA</td><td>M2</td><td>1</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO_CLT	Ha	2	AREA CONSTRUIDA	M2	264	AREA DE TERREN O_ESCRITURA	M2	1	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>-</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>\$24.385.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	-	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$24.385.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO_CLT	Ha	2																											
AREA CONSTRUIDA	M2	264																											
AREA DE TERREN O_ESCRITURA	M2	1																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	M2	-																											
AREA CONSTRUIDA	M2	-																											
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	\$24.385.000																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>N/A</td></tr><tr><td>AREA CASA 1</td><td>M2</td><td>206.50</td></tr><tr><td>AREA CASA 2</td><td>M2</td><td>57.50</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	Ha	N/A	AREA CASA 1	M2	206.50	AREA CASA 2	M2	57.50	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>Ha</td><td>1</td></tr><tr><td>AREA CASA 1</td><td>M2</td><td>206.50</td></tr><tr><td>AREA CASA 2</td><td>M2</td><td>57.50</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	Ha	1	AREA CASA 1	M2	206.50	AREA CASA 2	M2	57.50
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	Ha	N/A																											
AREA CASA 1	M2	206.50																											
AREA CASA 2	M2	57.50																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA DE TERRENO	Ha	1																											
AREA CASA 1	M2	206.50																											
AREA CASA 2	M2	57.50																											
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>-</td><td>0</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>-</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	-	0	Indice construcción	-	0																		
ÁREAS POR NORMA		VALOR																											
Indice ocupación	-	0																											
Indice construcción	-	0																											
Forma Geometrica	Irregular	Frente	ESCRITURA																										
Fondo	ESCRITURA	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 medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
Comportamien to 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 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015
Area Del Lote	1 Ha
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	RURAL-SUBURBANO
Uso Principal Norma	CORREDOR VIAL SUBURBANO-Servicio de ruta (paradores, restaurantes y estacionamientos), recreación pasiva y activa, centros vacacionales, turismo y similares.
Uso Compatible Norma	restauración ecológica, vías de comunicación e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal, estabilización de taludes; forestal, uso institucional.
Amenaza Riesgo Inundacion	PARCIAL
Suelos De Proteccion	42% APROXIMADAMENTE DE SUELO DE PROTECCION
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	Corredor vial suburbano La Ermita: En este corredor se busca el asentamiento de actividades turísticas, recreacionales, entretenimiento, agrícolas y aprovechamiento del paisaje. Sector comprendido desde el kilómetro 1 + 800 metros y el centro poblado de la Ermita a la altura del Instituto Tecnológico Carlos Hernández Yaruro. El predio se destina para vivienda campestre.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3057	EscrituraDePropied ad	30-12-22	PRIMERA	Ocaña

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
270-23501	24/10/2023	54498000400030028000	CASA CAMPESTRE

Observación

EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN ADJUNTO, EXPEDIDO EL 24 DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, EN LA ANOTACIÓN 12 SE REPORTA LA CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO CIVIL DEL 50% DEL PREDIO.
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS AREA APROXIMADA 2 HTS. "DESDE LA MOJONADURA DE PIEDRA QUE SE ENCUENTRA EN LA QUEBRADA DEL BIJAO LINDANDO CON TERRENOS DE PABLO E. BAYONA HOY DE AGUSTIN MANZANO SE SIGUE DE PARA ARRIBA VISTA AL PONIENTE DIRECTAMENTE AL FILO DE LA PUERTA A UNA MOJONADURA DE PIEDRA SE SIGUE DE PARA ARRIBA VISTA AL SUR HASTA ENCONTRAR OTRA MOJONADURA;DE AQUI SE SIGUE VISTA AL ORIENTE DIRECTAMENTE A LA SEGUNDA MOJONADURA DE PIEDRA LINDANDO CON TERRENOS DE EMILIANO ASCANIO SE SIGUE RECTAMENTE POR DICHOS LINDEROS A DAR A LA CARRETERA SE SIGUE POR ESTA DE PARA ARRIBA A DAR AL PUNTO DEL BIJAO SE SIGUE DE PARA ABAJO HASTA ENCONTRAR LA PRIMERA MOJONADURA DE PIEDRA SEALADA COMO PRIMER LINDERO" CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 28-F.294-T.25

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Espacio suficiente en el terreno, para aparcar vehículos.

DEL ENTORNO

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

Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO
-----	----	----	-------------	----

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E_Rural	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Regular	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	VIA NACIONAL FRENTE AL PREDIO	
Escolar	Bueno	0-100			
Comercial	No hay				

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación:	EL PREDIO SE ENCUENTRA LOCALIZADO CONTIGUO A LA SEDE DEL CENTRO RECREACIÓN DEL MAGISTERIO. SE TRATA DE UN SECTOR CON UN ACELERADO DESARROLLO URBANÍSTICO CON CASAS CAMPESTRES. EL SECTOR FORMA PARTE DEL DENOMINADO CORREDOR VIAL DE OCAÑA EL CUAL INICIA EN LA SALIDA DE LA CIUDAD DE OCAÑA EN EL SECTOR CONOCIDO COMO ALCOLSURE Y LLEGA HASTA EL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE LA ERMITA ABARCANDO 300 METROS A LADO Y LADO DE LA VÍA NACIONAL (ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2.015 -EOT OCAÑA). CONTIGUO AL PREDIO, A ESCASOS 100 METROS SE ENCUENTRA LA SEDE DE LA ESCUELA DE LA VEREDA EL RINCÓN. EL CENTRO POBLADO DEL CORREGIMIENTO DE LA ERMITA, DISTANTE ESCASOS 2 KILÓMETROS DEL PREDIO, CUENTA CON CAPILLA, PUESTO DE SALUD, Y UNA SEDE DE COLEGIO DE EDUCACIÓN SECUNDARIA. EN EL SECTOR SE DESARROLLAN ACTIVIDADES AGRÍCOLAS CON CULTIVOS PROPIOS DE LA REGIÓN COMO SON FRIJOL, MAIZ, PLATANO, YUCA ASÍ COMO ACTIVIDADES PECUARIAS DE AVICULTURA DE HUEVO COMERCIAL Y POLLO DE ENGORDE, GANADERÍA DE LECHE COMERCIAL Y DOBLE PROPÓSITO. CUENTA CON UN POZO PROFUNDO PARA SUMINISTRO DEL AGUA, ASÍ MISMO SE TIENE UNA POZA SÉPTICA.
--------------	--

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	12 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en buen estado de conservación en el momento de la visita. Se estima una edad aparente de 12 años.				

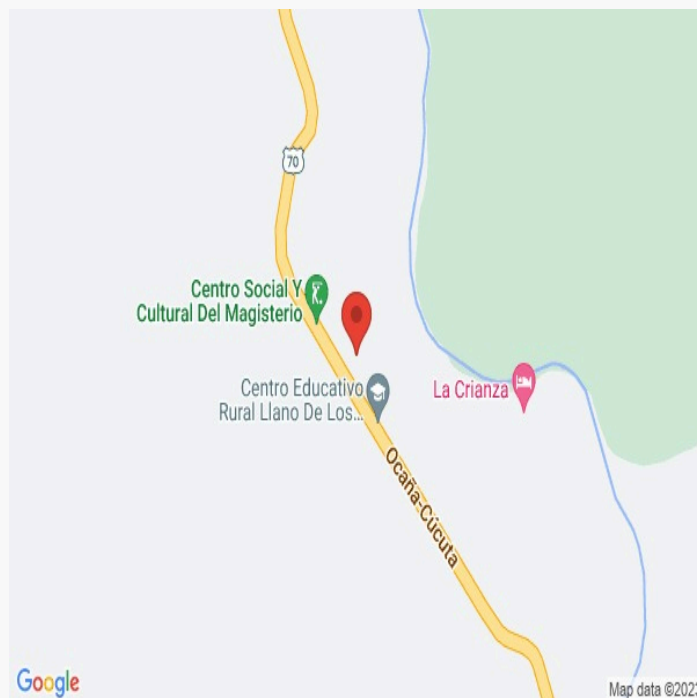
DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closet	4	Baños privados	4	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	Si	Zona verde	Si

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 4, Baño privado: 4, Estar: 1, Bodega: 1, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. Son dos viviendas así: vivienda principal consta de sala, comedor, cocina, cuatro (4) alcobas con baño y closet interno, un baño auxiliar, un estar, corredores externos. La vivienda dos consta de sala comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño, y área de ropas. Las viviendas presentan un buen estado general de conservación.				

ACABADOS								
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Los acabados del predio son normales, estos presentan un buen estado general de conservación.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: EL RINCON | Vereda El Rincón | Ocaña | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 8.195318803437447
GEOGRAFICAS : 8° 11' 43.1478"

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.31960505295724
GEOGRAFICAS : 73° 19' 10.5774"

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. DON SIMON	\$460,000,000	0.90	\$414,000,000	3204928419	0.1005	250	\$1,400,000	\$350,000,000
2	ZONA cercana	\$600,000,000	0.90	\$540,000,000	3214928218	1		\$	\$0
3	VDA. EL RINCON- contiguos a dos predios del objeto	\$780,000,000	0.90	\$702,000,000	3043327845	0.65	388	\$900,000	\$349,200,000
Del inmueble						1	264		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$64,000,000	\$636,815,920	0.80	1.0	0.80	\$509,452,736
2	\$540,000,000	\$540,000,000	1.0	1.0	1.00	\$540,000,000
3	\$352,800,000	\$542,769,231	1.0	1.0	1.00	\$542,769,231
					PROMEDIO	\$530,740,655.70
					DESV. STANDAR	\$18,487,801.20
					COEF. VARIACION	3.48%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$530,740,656.00	AREA	1	TOTAL	\$530,740,656.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	264	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$530,740,656.00					

Observaciones:
Oferta de zona-validadas.

METODO VALORACION RONDAS- MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL EN TIERRAS RURALES

$$V = \frac{PA + FPR}{A + R}$$

A: área no afectada por la ronda.

R: área afectada por la ronda del río.

P: precio medio por hectárea de las fincas en la región (luego de efectuar la homogeneización). Es el valor comparativo del mercado.

F: Factor aplicable a la ronda: 10%, 30%, 50%, 80%, etc.

PROTECCION TOTAL

valor de f= 0.10

VALOR	V	
PRECIO HA ZONA	P	530.740.656,00
AREA NO AFECTADA(PRODUCCION)	A	0,58
FACTOR	F	0,10
AREA DE RONDA- PROTECCION	R	0,42

VALOR TERRENO RONDA	Ha	53.074.065,60
VALOR HA INTEGRAL- PROTECCION-PRODUCCION	Ha	330.120.688,03

d) VALOR COMERCIAL O DE MERCADO AMBIENTAL (VMA):

- Estrictamente hablando en los predios protegidos no hay mercado, porque no hay concurrencia, es decir, muchos oferentes y muchos demandantes. Al declarar de utilidad pública o zona protegida al predio, solamente al Estado le interesa comprarlo como bien público, sustrayendo el inmueble del dominio y uso privado. Al solo tener un demandante y muchos oferentes tenemos un MONOPSONIO. En monopsonio y en monopolio no hay Valor de Mercado y por tanto no hay Valor Comercial en el sentido del art. 61 de la ley 388/97, para la adquisición de predios por enajenación voluntaria o por expropiación.
- Se debe crear entonces una condición lo más cercana al mercado para establecer el valor "comercial" que dice la ley y los decretos de avalúos (decreto 1420/98).

Bibliografía Oscar A. Borrero Ochoa y otros (1a edición 2007-Reimpreso 2020), Avalúo de terrenos de protección ambiental y uso institucional. Bhandar Editores.

Enlaces:

.OTROS ANEXOS.

predial

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE OCAÑA

Ocaña
Evolución con vida

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL No : 40775

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE OCAÑA
HACE CONSTAR

QUE EL PREDIO: 000400030028000 -AVALUO: \$24,385,000 (2022)

CON DIRECCION: EL RINCON EL RINCON LA ERMITA

REGISTRADO A NOMBRE DE: CARRASCAL RODRIGUEZ NOEL-ANDRES

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DEL MUNICIPIO

EXPEDIDO CON FECHA: 29/12/2022

VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ELABORADO POR: SAMIRA MARCELA NAVARRO BAYONA

CESAR ANDRES PAEZ GARCIA
TESORERO MUNICIPAL

ESTE CERTIFICADO NO SERA VALIDO SI PRESENTA RESPADURAS, BORRONES, O ENMENDADURAS. ADEMAS EL NOTARIO O QUIEN HAGA SUS VECES, DEBE COMPARAR LA DIRECCION Y EL NUMERO DE REGISTRO DE ESTE PAZ Y SALVO CON LOS QUE FIGUREN EN LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE

Escaneado con CamScanner

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



FOTOS

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS

Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Closet 2



FOTOS

Habitación 4



Baño Social 1



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



Zonas Verdes



INTERIOR VIVIENDA CORREDOR



FOTOS

ZONA DE ROPA VIVIENDA 2



BAÑO ALCOBA 2



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



PUERTA BAÑO ALCOBA 3



Zona de Ropas vivienda 2



RONDA RIO ALGODONAL



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA 2



FOTOS

PUERTA ALCOBA 1 VIVIENDA 2



RONDA RIO ALGODONAL



PUERTA BAÑO VIVIENDA 2



RONDA RIO ALGODONAL



CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



Baño vivienda 2



PUERTA ALCOBA 1 VIVIENDA 2



BAÑO AUXILIAR



FOTOS

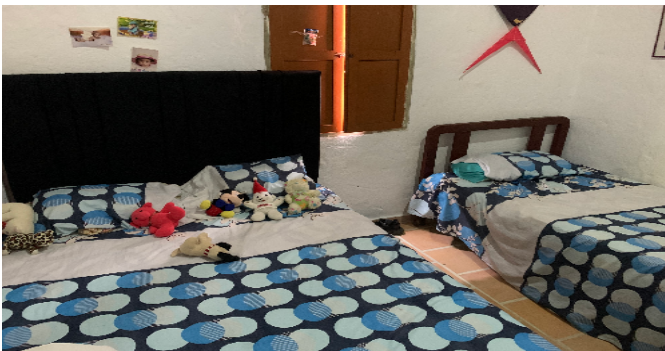
CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA 3



ALCOBA 1 VIVIENDA 2



PUERTA ALCOBA 3



PUERTA ALCOBA 2



PUERTA BAÑO



COMEDOR VIVIENDA 2



Fachada posterior



FOTOS

BAÑO ALCOBA 3



BAÑO ALCOBA 3



ALCOBA 2 VIVIENDA 2



CUARTO BODEGA VIVIENDA 2



ALCOBA 2 VIVIENDA 2



FACHADA VIVIENDA 2



POZA SEPTICA



INTERIOR VIVIENDA CORREDOR



FOTOS

Cocina Vivienda 2



BAÑO ALCOBA 2



CORREDOR VIVIENDA



PUERTA ACCESO VIVIENDA 2



PUERTA ALCOBA



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 SALVEDADE 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 CO_PRG_2023_3364889



PIN de Validación: b67b0b25



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: b67b0b25



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: b67b0b25



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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: b67b0b25



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

b67b0b25

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

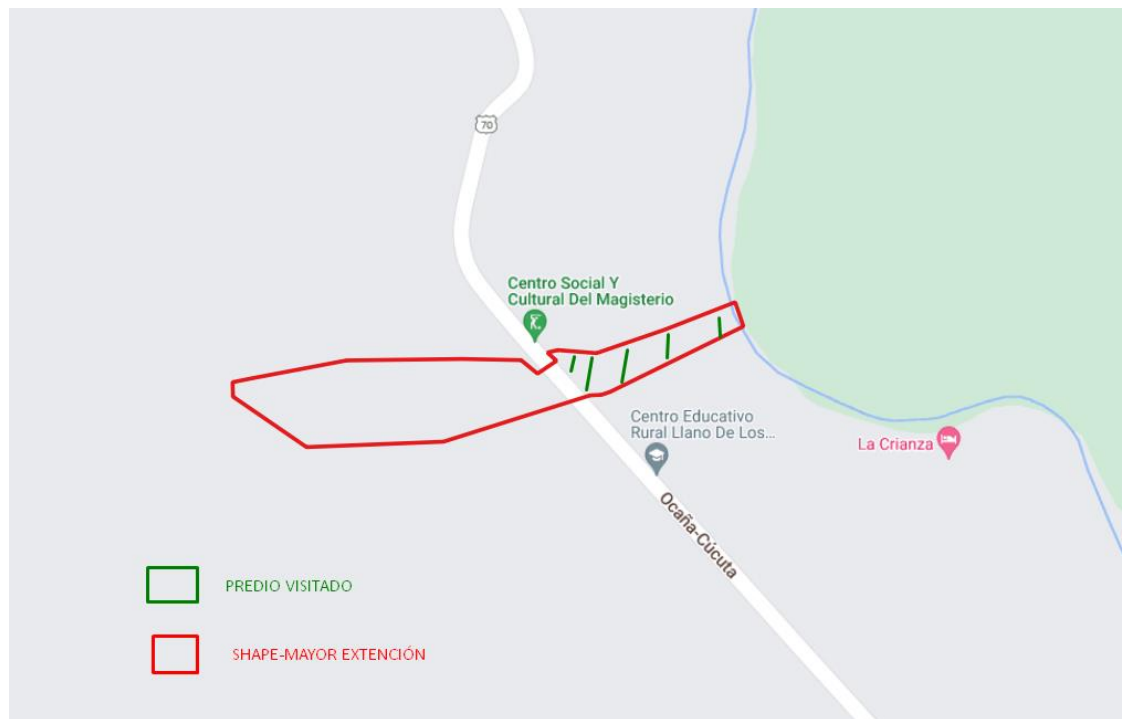
Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



AVALÚO-CASO:	CO_PRG_2023_3364889
DIRECCIÓN:	EL RINCON
MATRICULA:	270-23501

Los Rosales_Cruce Cartográfico_Fecha:1/11/2023
ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015

Contiene: Forma del lote



Contiene: Ubicación Consulta IGAC

Ocaña

Departamento: [Norte de Santander](#)

Código DANE: 54498

Área (km2): 521.821

Altitud (msnm): 1205

Población (hab): 111.643 (2018)

Diccionario geográfico: [Ver](#)

Construcciones:

Construcción #1

Área: 157 m2

Uso: VIVIENDA RECREACIONAL

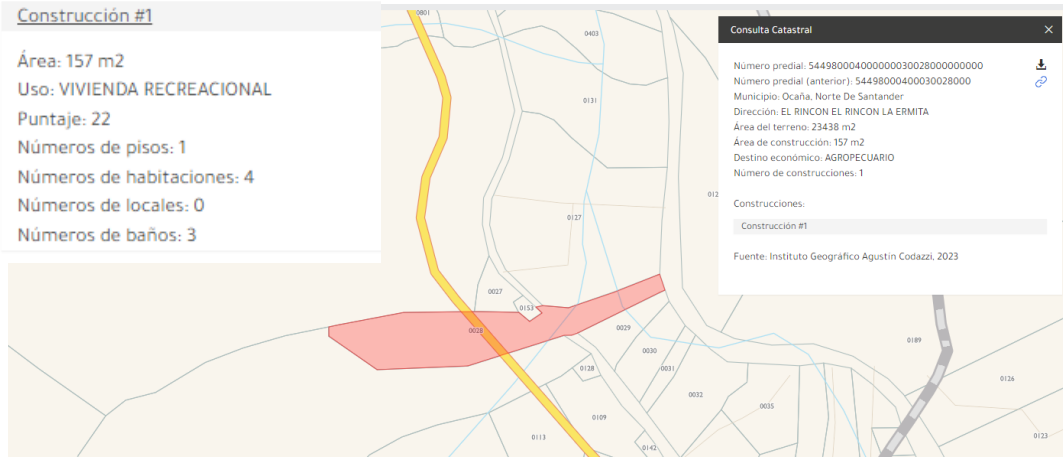
Puntaje: 22

Números de pisos: 1

Números de habitaciones: 4

Números de locales: 0

Números de baños: 3



Consulta Catastral

Número predial: 54498000400000030028000000000

Número predial (anterior): 54498000400030028000

Municipio: Ocaña, Norte De Santander

Dirección: EL RINCON EL RINCON LA ERMITA

Área del terreno: 23438 m2

Área de construcción: 157 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023



Contiene: Ubicación Google Maps



Ocaña

Norte de Santander

Lluvia · 22°C
16:16



Indicaciones



Guardar



Cerca



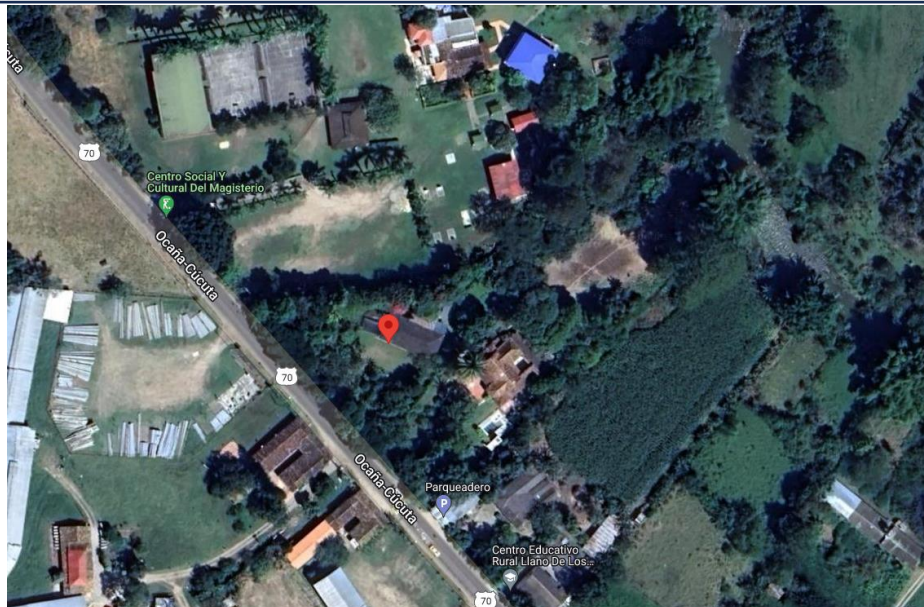
Enviar al
teléfono



Compartir

Datos básicos

Ocaña es un municipio colombiano ubicado en el departamento de Norte de Santander, al nororiente del país. Se encuentra dentro de la Subregión de Occi... [Más](#)



Ocaña

Norte de Santander

8.195332, -73.319756





Contiene: MAPA DEL SUELO RURAL SUBURBANO ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015

CATEGORIA

Suelos rurales de desarrollo

SUBCATEGORIA

REF.

EL BLANCO

Corredores Viales Suburbanos

Suelos Suburbanos

LOCALIZACIÓN



OCARA
Eje Regional
de Desarrollo Sostenible



Esc: 1: 20.000



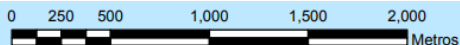
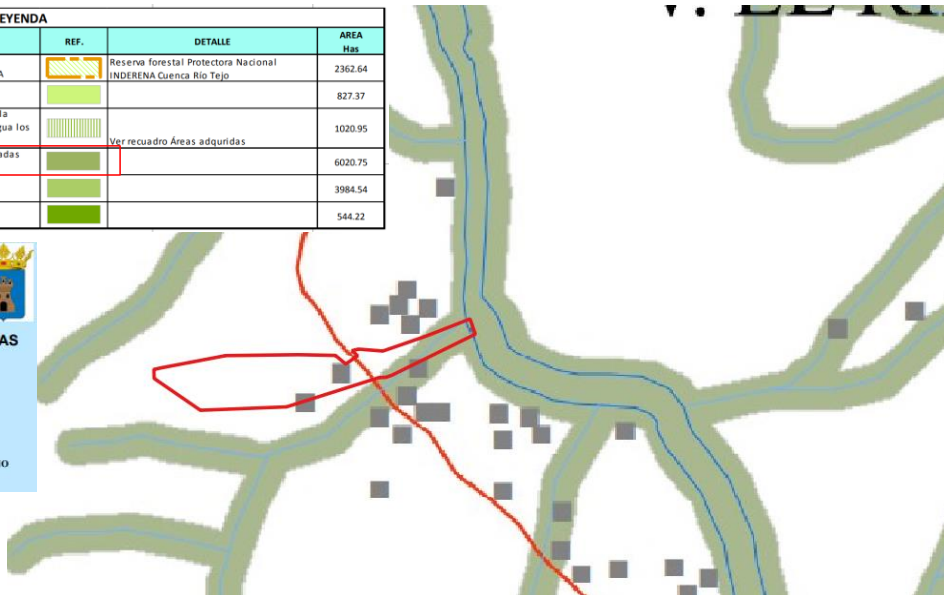
Contiene: MAPA SISTEMA LOCAL DE AREAS PROTEGIDAS ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015

LEYENDA				
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	REF.	DETALLE	AREA Has
Suelos rurales de proteccion y especial significancia ambiental	Antiguas Reservas Forestales Nacionales declaradas por el Inderena		Reserva forestal Protectora Nacional INDERENA Cuenca Rio Tejo	2362.64
	Áreas de Reserva de recursos hídricos			827.37
	Áreas Adquiridas de Importancia Estratégica para la Conservación de Recursos Hídrico que Surten de Agua los Acueductos Municipales		Ver recuadro Áreas adquiridas	1020.95
	Áreas de Nacimientos y Márgenes de Ríos y Quebradas definidos en la ley (Decreto ley 2811 de 1974)			6020.75
	Áreas de Aptitud Forestal Protectora			3984.54
	Áreas de Aptitud Forestal Protectora Productora			544.22

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE OCAÑA
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y AJUSTES

MAPA SISTEMA LOCAL DE AREAS PROTEGIDAS
CONVENCIONES GENERALES

	ESCUELA		RIO
	CASA		QUEBRADA
	VIA PRIMARIA		CURVA DE NIVEL
	VIA SECUNDARIA		MANZANA
	LÍMITE MUNICIPAL		PERÍMETRO URBANO
	LÍMITE RESERVA FORESTAL LEY 2da. 1959		



Esc: 1: 20.000

PARÁMETROS DE PROYECCIÓN DEL MAPA

Marco de Referencia: MAGNA-SIRGAS
Tipo de Coordenadas: Planas Gauss-Krueger
Origen Cartesiano: Meridiano Central: -74.077508
Origen de Latitud: 4.596520
Sistema de Proyección: Transversa de Mercator (U.T.M.)
Datum Horizontal: Observatorio Astronómico de Bogotá
Falso origen (metros): Este: 1'000000,000
Norte: 1'000000,000
Factor de Escala: 1,0
GCS_MAGNA



Contiene: MAPA SISTEMA LOCAL DE AREAS PROTEGIDAS ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015

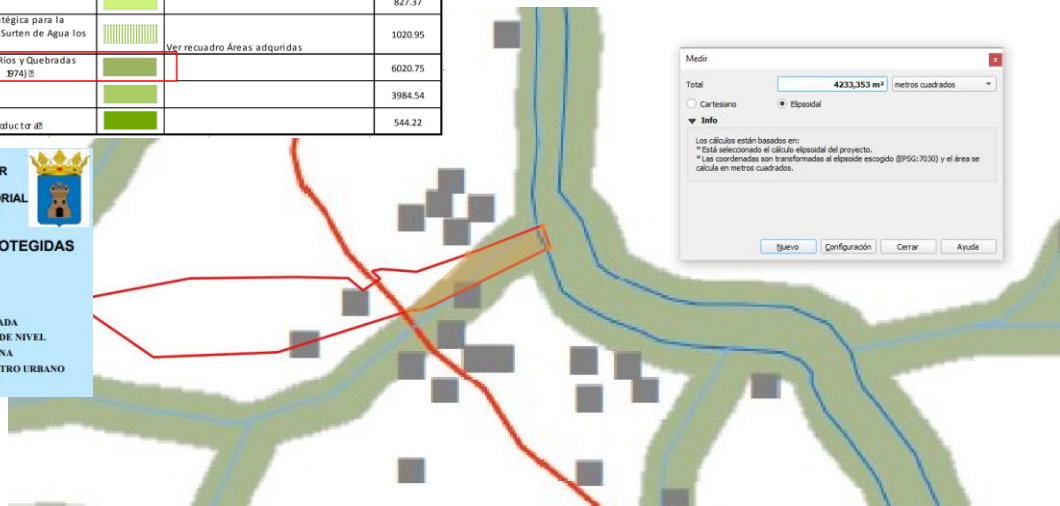


LEYENDA				
CATEGORIA	SUBCATEGORIA	REF.	DETALLE	AREA Has
Suelos rurales de protección y especial significancia ambiental	Antiguas Reservas Forestales Nacionales declaradas por el INDERENA		Reserva forestal Protectora Nacional INDERENA Cuenca Río Tejo	2362.64
	Áreas de Reserva de recursos hídricos			827.37
	Áreas Adquiridas de Importancia Estratégica para la Conservación de Recursos Hídrico que Surten de Agua los Acueductos Municipales		Ver recuadro Áreas adquiridas	1020.95
	Áreas de Nacimientos y Márgenes de Ríos y Quebradas definidos en la ley (Decreto Ley 2811 de 1974)			6020.75
	Áreas de Aptitud Forestal Protectora			3984.54
	Áreas de Aptitud Forestal Protectora Productora			544.22

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE OCAÑA
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y AJUSTES

MAPA SISTEMA LOCAL DE AREAS PROTEGIDAS
CONVENCIONES GENERALES

ESCUELA	RIO
CASA	QUEBRADA
VIA PRIMARIA	CURVA DE NIVEL
VIA SECUNDARIA	MANZANA
LÍMITE MUNICIPAL	PERÍMETRO URBANO
LÍMITE RESERVA FORESTAL LEY 2da. 1959	



Medir

Total metros cuadrados

☐ Cartesiano ☒ Elipsoidal

▼ Info

Los cálculos están basados en:
* Está seleccionado el cálculo elipsoidal del proyecto.
* Las coordenadas son transformadas al elipsoide escogido (EPSG:7030) y el área se calcula en metros cuadrados.



Contiene: zonificación ambiental

ACUERDO 001 DEL 12 DE MARZO DE 2015



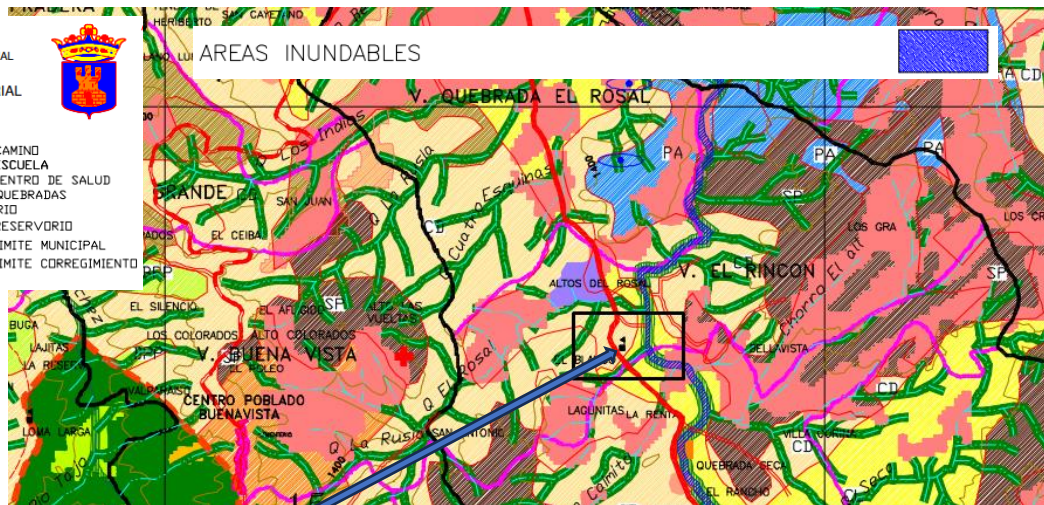
REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE OCAÑA



ZONIFICACION AMBIENTAL TERRITORIAL
ESC 1 : 50.000

CONVENCIONES GENERALES

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|----------------------|
| | CURVA DE NIVEL 200 | | CAMINO |
| | CURVA DE NIVEL 50 | | ESCUELA |
| | VIA PRIMARIA | | CENTRO DE SALUD |
| | VIA SECUNDARIA PAVIMENTADA | | QUEBRADAS |
| | VIA SECUNDARIA SIN PAVIMENTO | | RIO |
| | VIA TERCARIA | | RESERVOIR |
| | CONFLICTO LIMITROFE MUNICIPAL | | LIMITE MUNICIPAL |
| | CONFLICTO LIMITROFE DEPARTAMENTAL | | LIMITE CORREGIMIENTO |



CULTIVO LIMPIO

AREAS FORESTALES PROTECTORAS (BP)



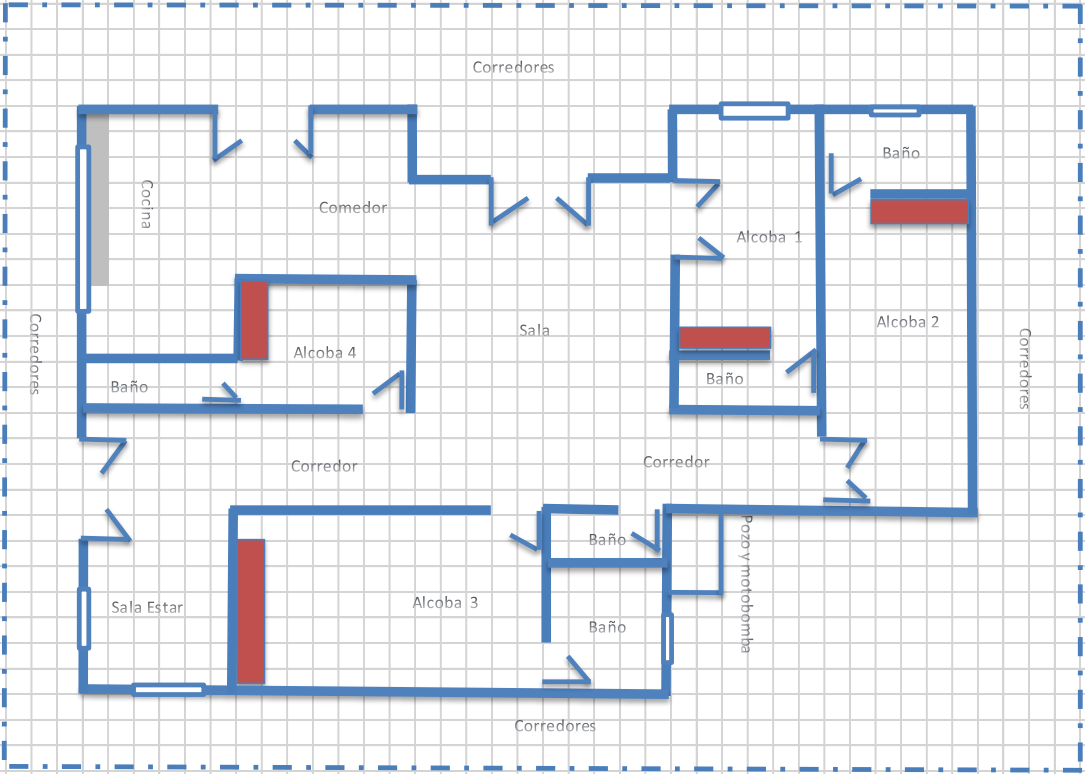
CROQUIS PREDIO VIVENDA PRINCIPAL

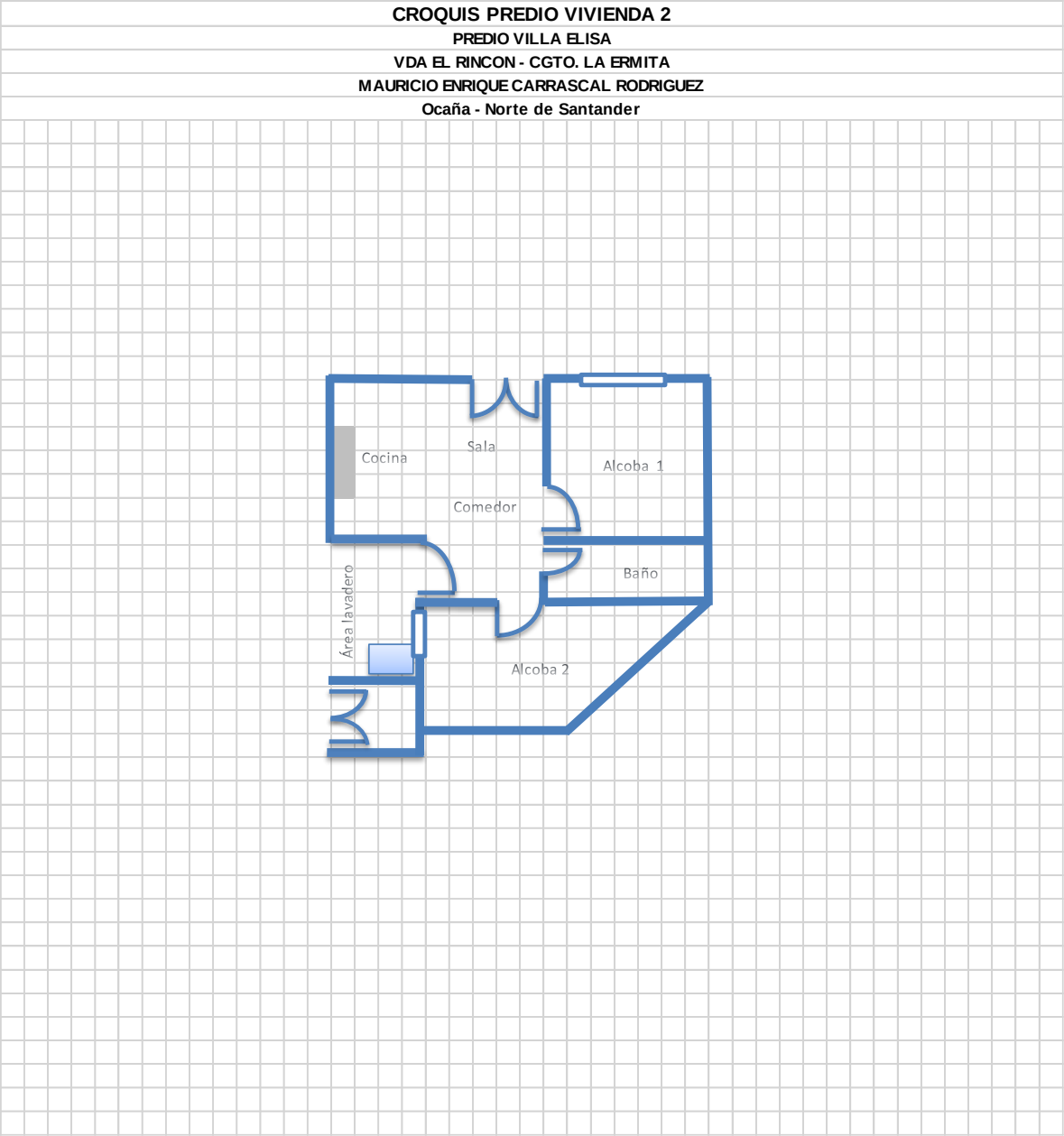
PREDIO VILLA ELISA

VDA. EL RINCON - CGTO LA ERMITA

MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ

Ocaña (Norte de Sanatnder)







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

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Pagina 1 TURNO: 2023-270-1-26647

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 12:49:44 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: EL RINCON

FECHA APERTURA: 06-07-1989 RADICACIÓN: 1639-89 CON: CERTIFICADO DE: 06-07-1989

CODIGO CATASTRAL: 544980004000000030028000000000 COD CATASTRAL ANT: 54498000400030028000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA APROXIMADA 2 HTS. "DESDE LA MOJONADURA DE PIEDRA QUE SE ENCUENTRA EN LA QUEBRADA DEL BIJAO LINDANDO CON TERRENOS DE PABLO E. BAYONA HOY DE AGUSTIN MANZANO SE SIGUE DE PARA ARRIBA VISTA AL PONIENTE DIRECTAMENTE AL FILO DE LA PUERTA A UNA MOJONADURA DE PIEDRA SE SIGUE DE PARA ARRIBA VISTA AL SUR HASTA ENCONTRAR OTRA MOJONADURA; DE AQUI SE SIGUE VISTA AL ORIENTE DIRECTAMENTE A LA SEGUNDA MOJONADURA DE PIEDRA LINDANDO CON TERRENOS DE EMILIANO ASCANIO SE SIGUE RECTAMENTE POR DICHOS LINDEROS A DAR A LA CARRETERA SE SIGUE POR ESTA DE PARA ARRIBA A DAR AL PUNTO DEL BIJAO SE SIGUE DE PARA ABAJO HASTA ENCONTRAR LA PRIMERA MOJONADURA DE PIEDRA SEALADA COMO PRIMER LINDERO" CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS 28-F.294-T.25

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) EL RINCON

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-09-1963 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 458 DEL 14-08-1963 NOTARIA UNICA DE OCAIA

VALOR ACTO: \$12,000

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: ELAM JEAN A.

A: CARRASCAL DE GUERRERO MARIELA

CC# 27757702 X

A: CARRASCAL PINO FELISA

CC# 22250016 X

A: CARRASCAL PINO LUCILA

CC# 27757523 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-11-1974 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Pagina 2 TURNO: 2023-270-1-26647

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 12:49:44 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: SENTENCIA SN DEL 04-11-1974 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE OCAIA

VALOR ACTO: \$10,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION 1/3 PARTE

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

DE: CARRASCAL PINO FELISA

CC# 22250016

A: CARRASCAL PINO LUCILA

CC# 27757523 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-02-1999 Radicación: 99-980

Doc: ESCRITURA 430 DEL 20-03-1998 NOTARIA 2 DE OCAIA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA , SEGREGACION 1 HECTAREA,DESTINADA A VIVIENDA CAMPESINA.-AREA Y LINDEROS RESTANTES.-

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

DE: CARRASCAL DE GUERRERO MARIELA

CC# 27757702

DE: CARRASCAL PINO LUCILA

CC# 27757523

A: PEÑARANDA PINEDA MARISOL

CC# 37322726 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-06-2005 Radicación: 2005-2823

Doc: ACTA 040 DEL 09-07-2002 DEPARTAMENTO N.DE SDER DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0352 DECLARATORIA ZONA DE RIESGO INMINENTE DE DESPLAZAMIENTO

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

DE: COMITE DEPARTAMENTAL DE ATENCION A POBLACION DESPLAZADA

NIT# 1998

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-06-2005 Radicación: 2005-2823

Doc: ACTA 040 DEL 09-07-2002 DEPARTAMENTO N.DE SDER DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0470 PREVENCION REGISTRADORES ABSTENERSE DE INSCRIBIR ACTOS DE ENAJENACION O TRANSFERENCIA A CUALQUIER TITULO DE BIENES RURALES.DECRETO 2007 DE 2001

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

DE: COMITE DEPARTAMENTAL DE ATENCION A POBLACION DESPLAZADA

NIT# 1998

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-01-2012 Radicación: 2012-330

Doc: ESCRITURA 2103 DEL 10-11-2011 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$6,400,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 1/3 PARTE DISTRIBUIDOS ASI 1/3 PARTE DEL 50% POR SUS DERECHOS HERENCIALES MAS 1/3 PARTE DEL OTRO 50% COMO SUBROGATARIA DE LOS GANANCIALES PARA CADA UNA

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

DE: CARRASCAL DE GUERRERO MARIELA

CC# 27757702

A: GUERRERO CARRASCAL MARIA ILIANA

CC# 37311197 X POR UN VALOR DE \$

1.066.666.66 POR CADA 1/3 PARTE



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

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Pagina 3 TURNO: 2023-270-1-26647

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 12:49:44 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

A: GUERRERO CARRASCAL MARIA TERESA

CC# 32620036 X POR UN VALOR DE \$

1.066.666.66 PARA CADA 1/3 PARTE

A: GUERRERO CARRASCAL MARIELA

CC# 37312372 X POR UN VALOR DE \$

1.066.666.66 POR CADA 1/3 PARTE

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-05-2012 Radicación: 2012-2754

Doc: ESCRITURA 922 DEL 19-05-2012 NOTARIA 2 DE OCANA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 2/3 PARTES DEL RESTO CON AUTORIZACION DEL COMITE DE ATENCION POBLACION DESPLAZADA RESOLUCION 260 DEL 08-05-2012

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

DE: CARRASCAL PINO LUCILA

CC# 27757523

A: CARRASCAL RODRIGUEZ MAURICIO ENRIQUE

CC# 88143402 X

A: CARRASCAL RODRIGUEZ TEDDY ALEXANDER

CC# 79801105 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-270-6-6121

Doc: RESOLUCION 01438 DEL 31-10-2019 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0845 CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR PREDIO DECLARADO EN ABANDONO.

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS

A: CARRASCAL RODRIGUEZ MAURICIO ENRIQUE

CC# 88143402

A: CARRASCAL RODRIGUEZ TEDDY ALEXANDER

CC# 79801105

A: GUERRERO CARRASCAL MARIA ILIANA

CC# 37311197

A: GUERRERO CARRASCAL MARIA TERESA

CC# 32620036

A: GUERRERO CARRASCAL MARIELA

CC# 37312372

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-12-2019 Radicación: 2019-270-6-6303

Doc: ESCRITURA 2135 DEL 31-10-2017 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: GUERRERO CARRASCAL MARIA ILIANA

CC# 37311197

DE: GUERRERO CARRASCAL MARIA TERESA

CC# 32620036

DE: GUERRERO CARRASCAL MARIELA

CC# 37312372

A: CARRASCAL RODRIGUEZ NOEL ANDRES

CC# 88277949 X



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

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Pagina 4 TURNO: 2023-270-1-26647

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 12:49:44 PM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-08-2022 Radicación: 2022-270-6-5865

Doc: RESOLUCION 1311 DEL 15-07-2021 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS DIRECCION TERRITORIAL N DE SANTANDER DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0844 LEVANTAMIENTO DE DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO.

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN TIERRAS DESPOJADAS TERRITORIAL NORTE DE SANTANDER

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-04-2023 Radicación: 2023-270-6-1811

Doc: ESCRITURA 3.057 DEL 30-12-2022 NOTARIA PRIMERA DE OCAÑA VALOR ACTO: \$130,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 1/3 PARTE

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

DE: CARRASCAL RODRIGUEZ NOEL ANDRES

CC# 88277949

A: CARRASCAL RODRIGUEZ MAURICIO ENRIQUE

CC# 88143402 X

A: CARRASCAL RODRIGUEZ TEDDY ALEXANDER

CC# 79801105 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-06-2023 Radicación: 2023-270-6-3592

Doc: ESCRITURA 676 DEL 21-05-2023 NOTARIA SEGUNDA DE OCAÑA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL 50%

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

DE: CARRASCAL RODRIGUEZ TEDDY ALEXANDER

CC# 79801105

A: CARRASCAL BERNAL MARIANA

Ti# 1031653137

A: CARRASCAL BERNAL MARTIN

Ti# 1014880313

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 40568LOTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Pagina 5 TURNO: 2023-270-1-26647

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 12:49:44 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-270-1-26647

FECHA: 24-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

El Registrador: LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ

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



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

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

NOTARIA PRIMERA

CALLE 12 N° 11-61 - TELEFONO: 561 01 67 - OCAÑA, N. DE S.

COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 3.057

DE FECHA TREINTA

DE DICIEMBRE DE 20 22

NATURALEZA DEL ACTO VENTA DE CUOTA PARTE 1/3

OTORGANTES: NOEL ANDRES CARRASCAL RODRIGUEZ

TEDDY ALEXANDER CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTRO.

Nidia Celis Yaruro
Notaria

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

GALAX
Impresores

CEL: 318 760 78 68 / OCAÑA



República de Colombia



ESCRITURA PÚBLICA N°----- (3.057)-----

TRES MIL CINCUENTA Y SIETE-----

FECHA: TREINTA (30) / DIAS DEL MES DE DICIEMBRE / DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2.022).-----

-----FORMATO DE CALIFICACION: NATURALEZA DEL ACTO:-----

-----VENTA-----

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 270-23501-----

CUANTÍA: \$130.000.000-----

DE: NOEL ANDRES CARRASCAL RODRIGUEZ, REPRESENTADO POR EL SEÑOR MIGUEL FERNANDO MEZA ANGARITA.-----

A: TEDDY ALEXANDER CARRASCAL RODRIGUEZ.-----

A: MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ.-----

En la Ciudad de Ocaña, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los TREINTA (30) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2.022), ante mí, **NIDIA CELIS YARURO**, Notaria Primera del Círculo de Ocaña, Compareció el Señor **MIGUEL FERNANDO MEZA ANGARITA**, varón, mayor de edad, vecino de esta Ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 88.278.727 expedida en Ocaña, de estado civil Casado, con Sociedad Conyugal vigente, quien comparece en este acto según poder debidamente autenticado y que se protocoliza con este instrumento, como apoderado especial del Señor **NOEL ANDRES CARRASCAL RODRIGUEZ**, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en la Ciudad de San Francisco de los Estados Unidos de Norteamérica, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 88.277.949 expedida en Ocaña, de estado civil Casado, con Sociedad Conyugal vigente, quien en este acto se denominará **EL VENDEDOR**, Y AL SER INTERROGADO EL APODERADO DEL VENDEDOR POR LA NOTARIA SOBRE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 6° DE LA LEY 258/1996, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, MANIFESTÓ: QUE EL ESTADO CIVIL DE SU PODERDANTE ES EL CITADO ANTERIORMENTE Y QUE EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE MEDIANTE EL PRESENTE PUBLICO INSTRUMENTO NO SE ENCUENTRA AFECTADO AL RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR CONSAGRADO EN LA LEY 258/1996, MODIFICADA POR LA LEY 854/03 y manifestó:-----

PRIMERO: Que comparece en este acto en nombre y representación de su poderdante y en tal calidad viene a transferir a título de Venta real y efectiva a favor



PO01463213



PC073584526

THOMAS GREG & SONS

K24Q6MPX1H 27-09-22 PO014033213

JARNX905CT

23-11-22 PC073584526

THOMAS GREG & SONS

de los señores **TEDDY ALEXANDER CARRASCAL RODRIGUEZ**, varón, mayor de edad, vecino de esta Ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 79.801.105 expedida en Bogotá, de estado civil Casado, con Sociedad Conyugal vigente y **MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ**, varón, mayor de edad, vecino de esta Ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 88.143.402 expedida en Ocaña, de estado civil Casado, con Sociedad Conyugal vigente, quienes en este acto se denominarán **LOS COMPRADORES**, el derecho de dominio y la posesión material que el exponente vendedor, tiene adquirido sobre **LA CUOTA PARTE O 1/3 PARTE** en el siguiente bien inmueble:-----

Predio rural denominado EL RINCON, ubicado en la fracción del EL RINCON, jurisdicción del Municipio de Ocaña, Departamento Norte de Santander, con una extensión superficial de 1 Hectárea, con dos casas de habitación, construida la primera en ladrillo, con revestimiento en cemento, techos de madera y tejas, corredores en contorno, pisos de mosaico, compuesta de 6 piezas, pieza para el servicio, cocina, y comprendido por los siguientes linderos: "Por el **NORTE**, con el río Algodonal; Por el **SUR**, carretera en medio con lote aquí segregado de propiedad del Señor LEONARDO PITTA PEÑARANDA; Por el **ORIENTE**, con terrenos hoy en día del Club de los profesores; y por el **OCCIDENTE**, con predios de propiedad de Don ISAIAS ELAM", predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 270-23501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander.-----
y con el Número de Registro Catastral 000400030028000.-----

SEGUNDO: PRECIO: Que el Precio que las partes han acordado para la presente negociación o venta es la suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/C (\$130.000.000)**, cantidad de dinero que EL VENDEDOR manifiesta tener recibidos a entera satisfacción de manos DE LOS COMPRADORES.-----

PARAGRAFO: DECLARAN LOS OTORGANTES QUE CONOCEN EL TEXTO Y ALCANCE DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2.019. POR TANTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SE ENTIENDE PRESTADO POR EL SOLO HECHO DE LA FIRMA MANIFIESTAN QUE EL PRECIO INCLUIDO EN ESTA ESCRITURA ES EL REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE, QUE NO EXISTEN SUMAS QUE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA. LA NOTARIA ADVIERTE QUE EN EL CASO DE EXISTIR PACTOS, DEBERA INFORMARSE EL



PRECIO CONVENIDO EN ELLOS SIN LAS REFERIDAS DECLARACIONES, TANTO EL IMPUESTO SOBRE LAS RENTA COMO LA GANANCIA OCASIONAL, EL IMPUESTO DE REGISTRO, LOS DERECHOS DE REGISTRO Y LOS DERECHOS NOTARIALES SERÁN LIQUIDADOS SOBRE UNA BASE EQUIVALENTE A CUATRO (4) VECES EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA, SIN PERJUICIO DE LA OBLIGACION DEL NOTARIO DE REPORTAR LA IRREGULARIDAD A LAS AUTORIDADES DE IMPUESTOS PARA LO DE SU COMPETENCIA A LA DIRECCION DE IMPUESTOS DE ADUANAS NACIONALES DIAN PARA DETERMINAR EL VALOR REAL DE LA TRANSACION, POR LO QUE EXIMEN AL NOTARIO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD.

TERCERO: Que la cuota parte o 1/3 parte del inmueble antes descrito lo adquirió EL VENDEDOR mediante la escritura Pública N° 2.135 de fecha 31 de octubre del año 2.017 de la Notaría Primera del Circulo de Ocaña, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria 270-23501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña.

PARÁGRAFO: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. Interrogados LOS COMPRADORES, en relación con lo establecido en la LEY 258 DE 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003, Si son casados o solteros, con o sin sociedad marital de hecho establecida, y si es su deseo Afectar a vivienda familiar el inmueble que por este instrumento Compran o si por el contrario ya tienen otro inmueble con esa limitación y bajo la gravedad de juramento manifestaron: Que son Casados, con Sociedad Conyugal vigente y es su deseo NO AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR, el bien inmueble que adquieren por tenerlo destinado para inversión.

LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER, deja constancia que el bien inmueble objeto de esta venta NO QUEDARÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

CUARTO: Garantiza EL VENDEDOR que el bien inmueble objeto de esta negociación le pertenece con exclusividad, que no se ha vendido ni prometido en Venta a otra persona, y que el mismo se encuentra Libre de embargos, uso o habitación, Servidumbres, gravámenes, limitaciones o condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes y en general de todo factor que pudiera afectar el Derecho DE LOS COMPRADORES.

QUINTO: El bien inmueble Objeto de esta venta será entregado por EL VENDEDOR A LOS COMPRADORES, a paz y salvo por todo concepto, en especial, en impuestos



PO014033214



PC073584525

27-09-22 PO014033214

23-11-22 PC073584525

THOMAS GREG & SONS

72M4KBJ5HS

LOKVRCPHIT

THOMAS GREG & SONS

de valorización, tasas, contribuciones, acueducto y alcantarillado, etc. Por consiguiente, serán de cargo **DE LOS COMPRADORES**, los que se causaren a partir de la fecha de esta Escritura. Esta venta se hace como cuerpo cierto.-----

PARAGRAFO: LA NOTARIA INDAGÓ A EL APODERADO DEL VENDEDOR(E)(A)S PREVIAS LAS ADVERTENCIAS LEGALES SOBRE LOS SIGUIENTES PUNTOS: DE CONFORMIDAD CON LA LEY 2097 DEL 02 DE JUNIO DE 2021 (POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS(REDAM) Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES): si se encuentra en mora a partir de 3 cuotas alimentarias, sucesivas o no, establecidas en sentencias ejecutoriadas acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentarios. Art 2 ley 2097 de 2021. quien responde bajo la gravedad de juramento: QUE SU REPRESENTADO NO SE ENCUENTRA EN MORA DE OBLIGACIONES ALIMENTARIAS CONTEMPLADAS EN EL ART 2 LEY 2097 DE 2021: LA NOTARIA ADVIERTE LA IMPOSIBILIDAD DE LA VERIFICACION DEL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS EN EL REDAM, POR FALTA DE IMPLEMENTACION DE DICHO REGISTRO.-----

Presente LOS COMPRADORES manifiestan que aceptan la venta que por este instrumento se les hace, y que han pagado el precio convenido.-----

Los comparecientes presentaron los siguientes documentos, los cuales se protocolizan con la presente Escritura Pública: 1) El certificado de PAZ Y SALVO, expedido por la Tesorería Municipal de OCAÑA, N° 40775 donde certifica que, NOEL ANDRES CARRASCAL RODRIGUEZ, Se encuentra a Paz y Salvo con el Tesoro Municipal por todo concepto y por el inmueble de su Propiedad ubicado en el predio denominado EL RINCON EL RINCON LA ERMITA, avaluado en \$24.385.000, Con registro catastral N° 000400030028000, expedido el día 29 de diciembre del año 2.022 y vence el día 31 de DICIEMBRE del año 2.022, existe una firma ilegible y un sello.-----

Advertidos de la formalidad del Registro de esta Escritura, dentro del término perentorio de Dos (2) meses contados a partir de la fecha del Otorgamiento, cuyo incumplimiento le causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de Retardo; se les leyó este instrumento y hallándolo conforme en todas y cada una de sus partes, lo Aprobaron y firman por ante mí, la Notaria que doy fe.-----

Esta escritura se extendió en los pliegos de papel sellado N° PO014033213,-----



PO014033214 y PO014032919

Derechos Notariales: \$ 476.836 ----- Hojas del Instrumento: \$ 12300 -----

Copias: \$ 73800 ----- Superintendencia: \$16.150. Cuenta Especial para el Notariado: \$16.150 según Resolución 00755 de fecha 26 de enero del año 2.022 de la Superintendencia de Notariado y Registro. IVA: \$ 106958 Ley 6ª de 1.992.

Retención en la fuente: \$ 1.300.000 LO INCLUIDO: ENMENDADO, 3214, 9, SI VALE LO ESCRITO EN DIFERENTE TIPO DE MAQUINA SI VALE/

ESPACIO EN BLANCO

EL APODERADO DEL VENDEDOR:

MIGUEL FERNANDO MEZA ANGARITA

C.C. N° 88.278.727 expedida en Ocaña.

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

CELULAR:

LOS COMPRADORES:

TEDDY ALEXANDER CARRASCAL RODRIGUEZ.

C.C. N° 79.801.105 expedida en Bogotá.

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

CELULAR:

PO014032919

PC073584524

27-09-22 PO014032919

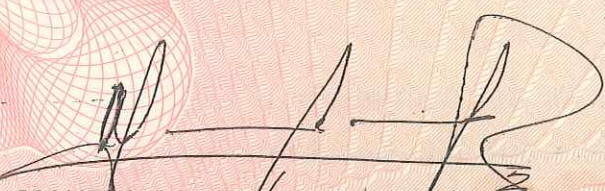
23-11-22 PC073584524

THOMAS GREG & SONS.

86TYO4ZF2W

MLZRFO0U3Y

THOMAS GREG & SONS.


MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ.

C.C. N° 88.143.402 expedida en Ocaña.

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

CELULAR:


NIDIA CELIS YARURO

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE OCAÑA

Es fiel exacta y **PRIMERA** copia que tomada de su original expide
rubrico en esta **TRES (03)** hojas útiles en Ocaña a **TREINTA**
de **DICIEMBRE** de **2022** con destino a **L INTERESADO /**





Notas
COLOMBIA S.A.



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE OCAÑA



GOBIERNO MUNICIPAL
SECRETARÍA DE HACIENDA

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL

No : 40775

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE OCAÑA
HACE CONSTAR

QUE EL PREDIO: 000400030028000 -AVALUO: \$24,385,000 (2022)
CON DIRECCION: EL RINCON EL RINCON LA ERMITA
REGISTRADO A NOMBRE DE: CARRASCAL RODRIGUEZ NOEL-ANDRES

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DEL MUNICIPIO

EXPEDIDO CON FECHA: 29/12/2022

VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ELABORADO POR: SAMIRA MARCELA NAVARRO BAYONA

CESAR ANDRES PAEZ GAMBA
TESORERO MUNICIPAL

ESTE CERTIFICADO NO SERÁ VALIDO SI PRESENTA RESPADURAS, BORRONES, O ENMENDADURAS; ADEMÁS EL NOTARIO O QUIEN HAGA SUS VECES, DEBE COMPARAR LA DIRECCIÓN Y EL NÚMERO DE REGISTRO DE ESTE PAZ Y SALVO CON LOS QUE FIGUREN EN LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE.

PC073584518

23-11-22 PC073584518
G05K4FT7EM
THOMAS GREG & SONS.



DOCTORA
AMPARO AREVALO AREVALO
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Compareció **NOEL ANDRES CARRASCAL RODRIGUEZ**, varón mayor de edad, vecino del municipio de San Francisco, California, identificado con la cédula de ciudadanía No **88.277.949** expedida en Ocaña, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, a **USTED** manifiesto que por medio del presente me permito conceder **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al señor **MIGUEL FERNANDO MEZA ANGARITA**, hombre mayor de edad, vecino de la ciudad de Ocaña, identificada con la cédula de ciudadanía No **88.278.727** expedida en Ocaña, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, para que en nuestro nombre y representación suscriba la escritura pública ante esa Notaría, y venda a mi favor, el siguiente inmueble: **PREDIO RURAL**: Denominada **EL RINCÓN**, ubicada en la fracción de EL RINCÓN.

DESTINO destinación económica. **ESPECIFICACIONES** Predio rural denominado EL RINCÓN, ubicado en la fracción de EL RINCON, jurisdicción del Municipio de Ocaña, Departamento de Norte de Santander, con una extensión superficial de 1 Hectárea, con dos casas de habitación.

CABIDA Y LINDEROS: "Por el NORTE, con el río Algodonal; Por el SUR, carretera en medio con lote segregado de propiedad del señor LEONARDO PITTA PEÑARANDA; por el ORIENTE, con terrenos hoy en día Club de los profesores; y por el OCCIDENTE, con predios de propiedad de Don ISAIAS ELAM", predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 270-23501 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Norte de Santander **SEGUNDO**: adquirido mediante escritura pública No. 2-103 del 10 de noviembre de 2011 de la Notaría Segunda del círculo de Ocaña- Norte de Santander,



PC073584519

Q07295P6W7

23-11-22 PC073584519

THOMAS GREG & SONS.



al inmueble antes descrito le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 270-23501 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ocaña. Y código catastral vigente No. 544980004000000030028000000000

=====

Mi apoderado tiene las facultades propias de este mandato, podrá suscribir la escritura pública, realizar la indagación a ió que se refiere la LEY 258 DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 2.003, el cual manifestó que el bien inmueble no se afectara a vivienda familiar por destinarlo para fines comerciales, E igualmente para que declare bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura que se celebre es real y no ha sido objeto de pactos privados en lo que se señale un valor diferente y declare que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de lo señalado en la escritura pública que se celebre LEY 2010 de fecha 27 de Diciembre 2019. Incluso aclarar la misma u otro acto con anterioridad de ser necesario, y en general ejecutar cualquier acto orientado al cumplimiento del mismo.

EL PODERDANTE,

NOEL ANDRES CARRASCAL RODRIGUEZ
C.C. No. 88.277.949 expedida en Ocaña

ACEPTA,

MIGUEL FERNANDO MEZA ANGARITA
C.C. No. 88.278.727 expedida en Ocaña.

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA
SAN FRANCISCO - ESTADOS UNIDOS
RECONOCIMIENTO DE FIRMA
REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de SAN FRANCISCO el 01 diciembre 2022 09:27 AM compareció ante el consul: JEAN CARLOS GUTIERREZ (identificador) con CEDULA DE CIUDADANIA 38177949, TIEU - NORTE DE SAN FANDER, quien manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y que es el propietario del inmueble "Cien Ocaña" a: NOTARIA SEGUNDA CIRCULO DE OCAÑA

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento.

Firma del interesado
DIANA CATALINA AFANADOR HIDALGO
CONSUL DE SEGUNDA
Primera Copia

Derechos: USD 12.00
Firma Notarial: USD 12.00
Firma: USD 2.00
Fecha de Expiración: 31 diciembre 2022
Impresión: No

La autenticidad de este documento puede ser verificada en: <http://verificacion.cancilleria.gov.co>
Codigo de Verificación: F0WMB122750680



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **88.143.402**

CARRASCAL RODRIGUEZ

APELLIDOS

MAURICIO ENRIQUE

NOMBRES

[Handwritten signature]
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **15-FEB-1970**

CUCUTA
(NORTE DE SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.78

ESTATURA

A+

G.S. RH

M

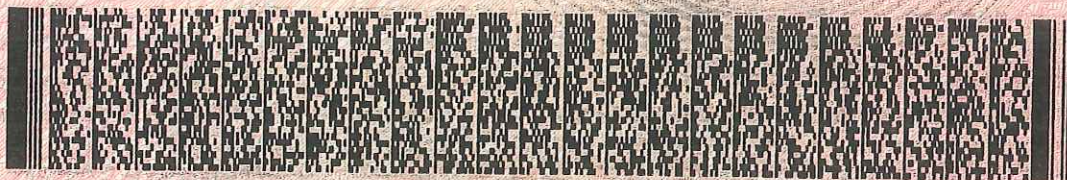
SEXO

15-ABR-1988 OCAÑA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

[Signature of Carlos Ariel Sánchez Torres]
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500100-00001541-M-0088143402-20080321

0000040726A 1

1680021822

MINISTERIO DEL ESTADO CIVIL

[Handwritten signature]
Carrascal



PC073584520



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CECULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.801.105**

CARRASCAL RODRIGUEZ
APELLIDOS

TEDDY ALEXANDER
NOMBRES

[Signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **27-NOV-1975**
OCAÑA

(NORTE DE SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.94 **A+**
ESTATURA G.S. RH

M
SEXO

31-OCT-1994 BOGOTÁ D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Signature]
REGISTRADORA NACIONAL
ALBAKATRIZ RODRIGO LOPEZ



A-1500112-42116922-M-0070601105-20040420

05254041108 02 150200000

Cosado