



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo



AVALUO: CO-PRG_2023_3364889

Fecha del avalúo	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 OTRA	

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.,

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 OTRA** 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 \$386,440,000.00 pesos m/cte (Trescientos ochenta y seis millones cuatrocientos cuarenta mil).

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	1000	M2	\$100,000.00	25.88%	\$100,000,000.00
Area Construida	Construcción	264	M2	\$1,085,000.00	74.12%	\$286,440,000.00
TOTALES					100%	\$386,440,000.00

Valor en letras

Trescientos ochenta y seis millones cuatrocientos cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante




EDIXON JOSE PEREIRA 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
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				9
Observación calificación				
Observación				

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					
Datos del propietario:					
Propietario	MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ Y OTRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88143402	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	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se trata de un lote de terreno junto con dos (2) viviendas en este 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 recreativo 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 drywall, 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, vivienda con una vetustez de 2 años. 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	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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA DE TERRENO	M2	1000
AREA CONSTRUIDA	M2	264	AREA CONSTRUIDA	M2	264

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1000	AREA DE TERRENO	M2	1000
AREA PISO 1	M2	264	AREA PISO 1	M2	264

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.60	600			
Indice construcción	1.2	1200			

Forma Geometrica	Irregular	Frente	73		
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 medias				
Actualidad	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

edificadora	
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	001 del 12 de marzo de 2.015
Area Del Lote	1000
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNA UNIDAD
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	Servicio de ruta (paradores, restaurantes y estacionamientos), recreación pasiva y activa, centros vacacionales, turismo y similares.
Uso Compatible Norma	Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal, estabilización de taludes; forestal, uso institucional.
Uso Condicionado Norma	Estaciones de servicio, agricultura mecanizada y pecuario de especies menores como avicultura y porcicultura y parcelaciones.
Uso Prohibido Norma	Minería, industriales, usos urbanos, disposición final de residuos sólidos.
Antejardin	0
AislamientoPosterior	SIN
Aislamiento Lateral	SIN
Amenaza Riesgo Inundacion	PARCIAL
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>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 Tenológico Carlos Hernandez Yaruro. El predio se destina para vivienda campestre. El predio posee com construcción dos (2) viviendas. La vivienda principal con un área de 240 metros constuido de los caules 85 metros constituyen los corredores externos. Esta vivienda consta de cuatro (4) alcobas, todas con baño interno y closet en madera, un baño social, sala, comedor, cocina con meson en marmol, un estar, pasillos, y corredores en toda la parte externa de la vivienda, pisos en tabletas de gres (quemadas), cubierta en tejas de fibrocemento y cielo raso en drywall, puertas y ventanas internas y externas en madera. Paredes en ladrillos, frisadas m estucadas y pintadas. Una segunda</p>

vivienda para el administrador con un área construida de 57,5 metros cuadrados, consta de dos (2) alcobas, sala comedor, cocina, baño y zona de ropa, posee además un pequeño cuarto el cual funciona como bodega. Construida en material, paredes en ladrillos frisadas y pintadas, cubierta en tejas de fibro cemento (sin cielo raso), baño y cocina enchapados, puertas internas y externas en madera.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3057	EscrituraDePropiedad	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

PARA EFECTOS DEL GARAJE SE TIENE UNA RAMADA CON CUBIERTA EN TELA ASFALTICA,

DEL ENTORNO

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

Gas	SI	SI	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		
EQUIPAMENTO			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 RECREACIONAL DEL MAGISTERIO. SE TRATA DE UN SECTOR CON UN ACELERADO DESARROLLO URBANISTICO 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 VIA 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 RINCON. 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 EDUCACION SECUNDARIA. EN EL SECTOR SE DESARROLLAN ACTIVIDADES AGRICOLAS CON CULTIVOS PROPIOS DE LA REGION COMO SON FRIJOL, MAIZ, PLATANO, YUCA ASÍ COMO ACTIVIDADES PECUARIAS DE AVICULTURA DE HUEVO COMERCIAL Y POLLO DE ENGORDE, GANADERIA DE LECHE COMERCIAL Y DOBLE PROPOSITO. CUENTA CON UN POZO PROFUNDO PARA SUMINISTRO DEL AGUA, ASI MISMO SE TIENE UNA POZA SEPTICA.				

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	2021	Edad Inmueble	2 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación	Se trata de un lote de terreno con dos (2) viviendas en este contruido, Vivienda principal construida en material, paredes en ladrillos frisadas, estucadas y pintadas, cimentación en muros de carga, pisos en tabletas de gres, puertas y ventanas internas y externas en madera, cocina con mesón en mármol, cubierta en tejas de fibrocemento con cielo raso en drywall. La vivienda No.2 posee pisos en tabletas de gres, cubierta en tejas de fibrocemento, sin cielo raso, baño y cocina enchapados, puertas y ventanas internas y externas en madera.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	4	Baños privados	4	Estar	1
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>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 ropa: 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 ropa. Las viviendas presentan un buen estado general de conservación.</p>				

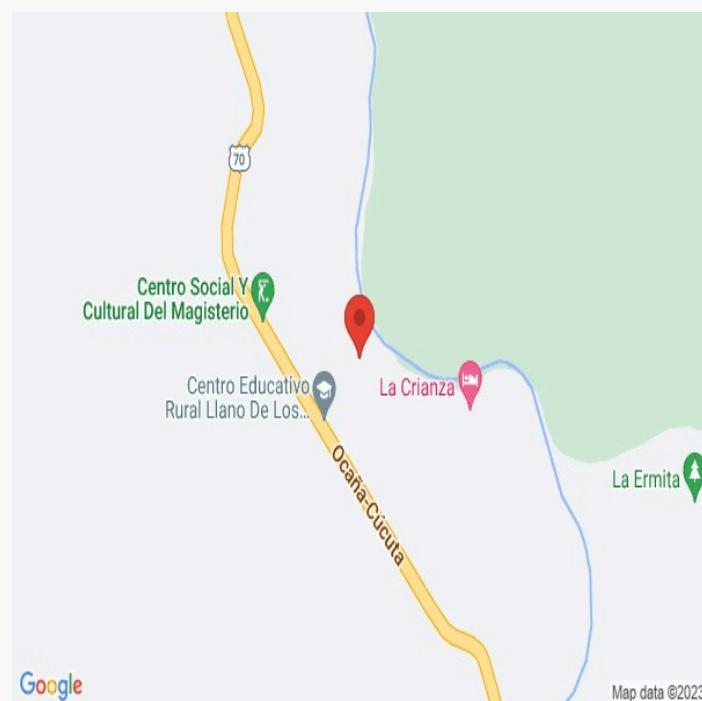
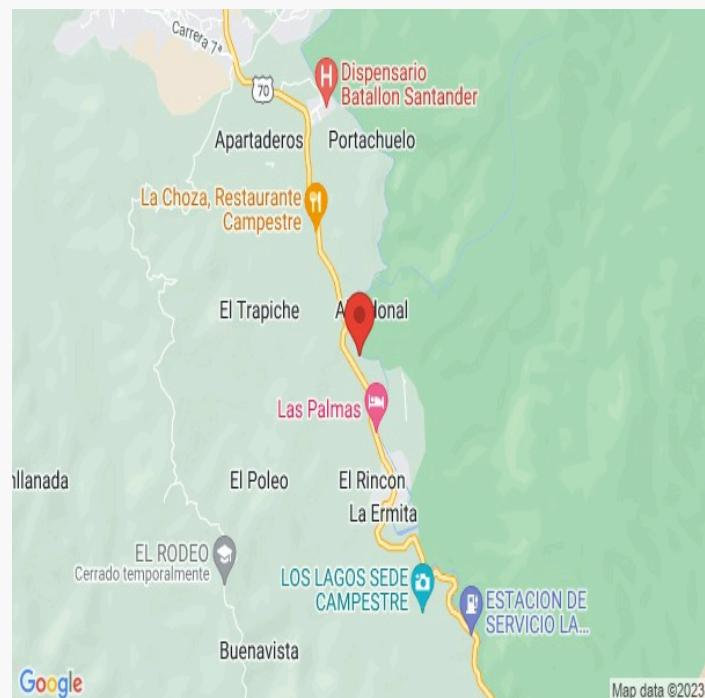
ACABADOS

	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: 8.195274
GEOGRAFICAS : 8° 11' 42.9858''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.318541
GEOGRAFICAS : 73° 19' 6.747''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	URB. DON SIMON	\$460,000,000	0.95	\$437,000,000	3204928419	1005	240	\$1,380,000	\$331,200,000
2	URB. EL ROSAL	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3153855579	1042	210	\$1,380,000	\$289,800,000
3	URB. EL ROSAL	\$625,000,000	0.95	\$593,750,000	3183820630	3500	160	\$1,380,000	\$220,800,000
4	VDA. EL RINCON	\$780,000,000	0.95	\$741,000,000	3043327845	6544	388	\$200,000	\$77,600,000
Del inmueble						1000	264		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$105,800,000	\$105,274	1	1.0	1.00	\$105,274
2	\$109,200,000	\$104,798	1	1.0	1.00	\$104,798
3	\$372,950,000	\$106,557	0.95	1.0	0.95	\$101,229
4	\$663,400,000	\$101,375	0.90	1.0	0.90	\$91,238
					PROMEDIO	\$100,634.79
					DESV. STANDAR	\$6,519.51
					COEF. VARIACION	6.48%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$100,000.00	AREA	1000	TOTAL	\$100,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,085,000.00	AREA	264	TOTAL	\$286,440,000.00
VALOR TOTAL		\$386,440,000.00				

Observaciones:

SE DEBE TENER EN CUENTA QUE LOS PREDIOS DESTINADOS PARA VIVIENDAS CAMPESTRES (CABAÑAS) TIENEN UNAREA ENTRE LOS 3.000 Y 1.000 METROS, SIENDO EL CASO DEL PREDIO QUE NOS OCUPA DE UNAREA MUY SUPERIOR A LAS MUESTRAS ENCONTRADAS. EN EL CASO PARTICULAR DEL VALOR DEL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION SE PRESENTA UNA DIFERENCIA MARCADA ENTRE LAS MUESTRAS 1,2 Y 3 FRENTE A LA MUESTRA 4, EL CUALES UNPREDIO UBICADO A ESCASOS METROS DEL PREDIO EN ESTUDIO (60 METROS). ESTE PREDIO PRESENTA UNA CONSTRUCCION CON UN ESTADO DE CONSERVACION SEGUN TABLA FTO Y CORVINI CON UNA CALIFICACION 5, DE ALLI EL VALOR ASIGNADO. IGUALMENTE CONSIDERO QUE DADA LA FORMA IRREGULAR DEL TERRENO (FORMA DE CONO, CON UN FRENTE DE 73 METROS Y EN EL FONDO 8 METROS), CONSIDERO QUE AFECTA SU VALOR.

Enlaces:

OTROS ANEXOS.

predial

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE OCAÑA

Ocaña
Explosivos con Vida

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL No : 40775

PC073584518

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 PALZ GAMAS
TESORERO MUNICIPAL

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

CS Escaneado con CamScanner

29/12/2022 PC073584518

GOZAR.NET

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



Guardarropa 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



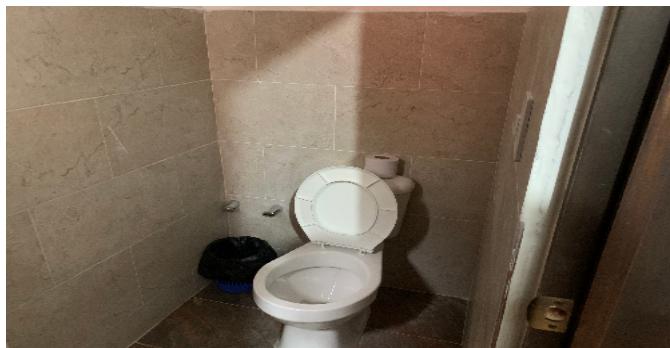
CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



PUERTA ALCoba 1 VIVIENDA 2



Baño vivienda 2



BAÑO AUXILIAR



FOTOS

CORREDOR VIVIENDA PRINCIPAL



ALCOBA 1 VIVIENDA 2



BAÑO ALCoba 3



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



INTERIOR VIVIENDA CORREDOR



POZA SEPTICA



FOTOS

Cocina Vivienda 2



BAÑO ALCoba 2



CORREDOR VIVIENDA



PUERTA ALCoba



PUERTA ACCESO VIVIENDA 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO CO-PRG_2023_3364889



PIN de Validación: b67b0b25



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDIXON JOSE PEREA MURILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
19 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción
27 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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



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



Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Página 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 POR UN VALOR DE \$

1.066.666.66 PARA CADA 1/3 PARTE

A: GUERRERO CARRASCAL MARIOLA

CC# 37312372 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 COMPROVACION 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

A: CARRASCAL RODRIGUEZ TEDDY ALEXANDER

CC# 79801105

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 MARIOLA

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 COMPROVACION 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 MARIOLA

CC# 37312372

A: CARRASCAL RODRIGUEZ NOEL ANDRES

CC# 88277949



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231024619584396368

Nro Matrícula: 270-23501

Página 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 COMPROVENTA 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

SAVEDADES: (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

Página 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 LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE OCANA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE OCANA C.R.P.

El Registrador: LINNETTE ANDREA GUTIERREZ GONZALEZ

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


SNR
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE OCANA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE OCANA C.R.P.

REPUBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

NOTARIA PRIMERA

CALLE 12 Nº 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



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-----

MATRÍCULA 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

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 superficiaria 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 Círculo 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 adquieran 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

7ZM4KB5HS 27-09-22 PO014033214

LOKVRCPHT

THOMAS GREG & SONS

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**, avaliado 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,



PO01403,3214 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 6^a 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/

PO014032919

PC073584524

ESPACIO EN BLANCO

EL APODERADO DEL VENDEDOR:

MIGUEL FERNANDO MEZA ANGARITA

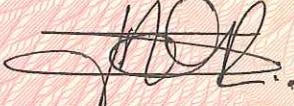
C.C. N° 88.278.727 expedida en Ocaña

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

CELULAR:

LOS COMPRADORES:


TEDDY ALEXANDER CARRASCAL RODRIGUEZ.

C.C. N° 79.801.105 expedida en Bogotá.

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

CELULAR:

86TY04ZF2W 27-09-22 PO014032919

MLZRFO00U3Y

THOMAS GREG & SONS 23-11-22 PC073584524

MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ.

C.C. N° 88.143.402 expedida en Ocaña.

DIRECCIÓN:

PROFESIÓN:

CELULAR:

~~NTDIA CELIS YARURQ~~

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE OSANA

Es fief exacta y PRIMERA copia que tomada de su original expedido
ubrlico en esta TRES (03) Unidades en Ocaña a TREINTA
DICIEMBRE de 1922 para el interesado /

卷之三





REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE OCAÑA



GOBIERNO
MUNICIPAL

SECRETARIA DE
HACIENDA

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL

No : 40775

PC073584518

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 RAEZ 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.

23-11-22 PC073584518

G05K4FT7EM
THOMAS GREG & SONS

De Ocaña
Círculo

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 permite conceder **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFFICIENTE** 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 superficiaria 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 Notaria Segunda del círculo de Ocaña- Norte de Santander,



PC073584519

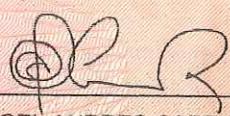
23-11-22 PC073584519

Q0Z295P6WT

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. 54498000400000030028000000000

Mi apoderado tiene las facultades propias de este mandato, podrá suscribir la escritura pública, realizar la indagación a lo que se refiere la LEY 258 DE 1.995, 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 cónsul JEAN CARLOS GUTIÉRREZ (identificado) con CEDULA DE CIUDADANIA 38177549, TRIBUNAL NORTE DE SAN ANDER, quien manifestó que la firma que aparece en el presente documento es propia y que coincide el contenido del mismo. Dijo también a NOTARIA SEGUNDA CIRCUITO DE OCAÑA

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

Firma del Interesado

ESTADO DE VENEZUELA - REPÚBLICA DE COLOMBIA
IANA CATALINA AFANADOR HIDALGO
CÓDIGO DE JERÓNIMO

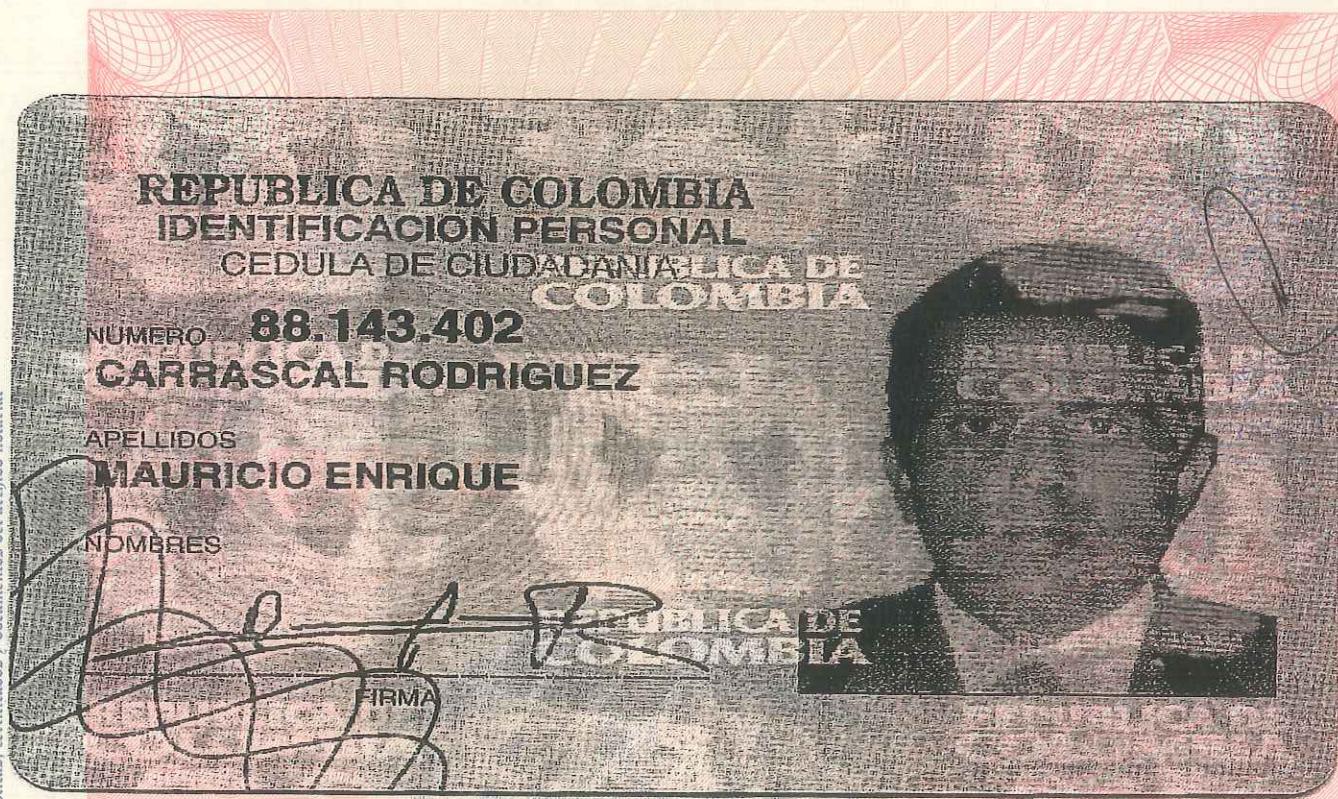
Firma del Cónsul



Nota: El documento de este documento puede ser verificado en: <http://verificacion.dancolombia.gov.co>
Código de Verificación: FDWMB122750860

Domicilio: 7550 307-00-00
Número: 1000
USD 1.000
UBD 5.000
Fecha de Expedición: 01 diciembre 2022

Impresión: No



FECHA DE NACIMIENTO 15-FEB-1970

CUCUTA (NORTE DE SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.78

A+

M

15-ABR-1988 OCÀÑA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sanchez Torres* -
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO

0000040726A-1

1680021822

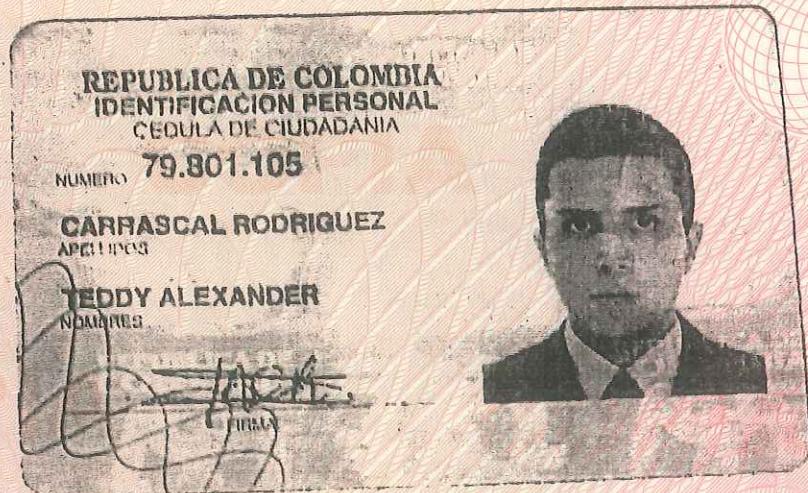


PC073584520

3-11-22 PC073584520

WYKSEGCN

THOMAS GREG & SONS.



FECHA DE NACIMIENTO 27-NOV-1975

OCANA
(NORTE DE SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.94 A+ M
ESTATURA O.S. RH SEXO

31-OCT-1994 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

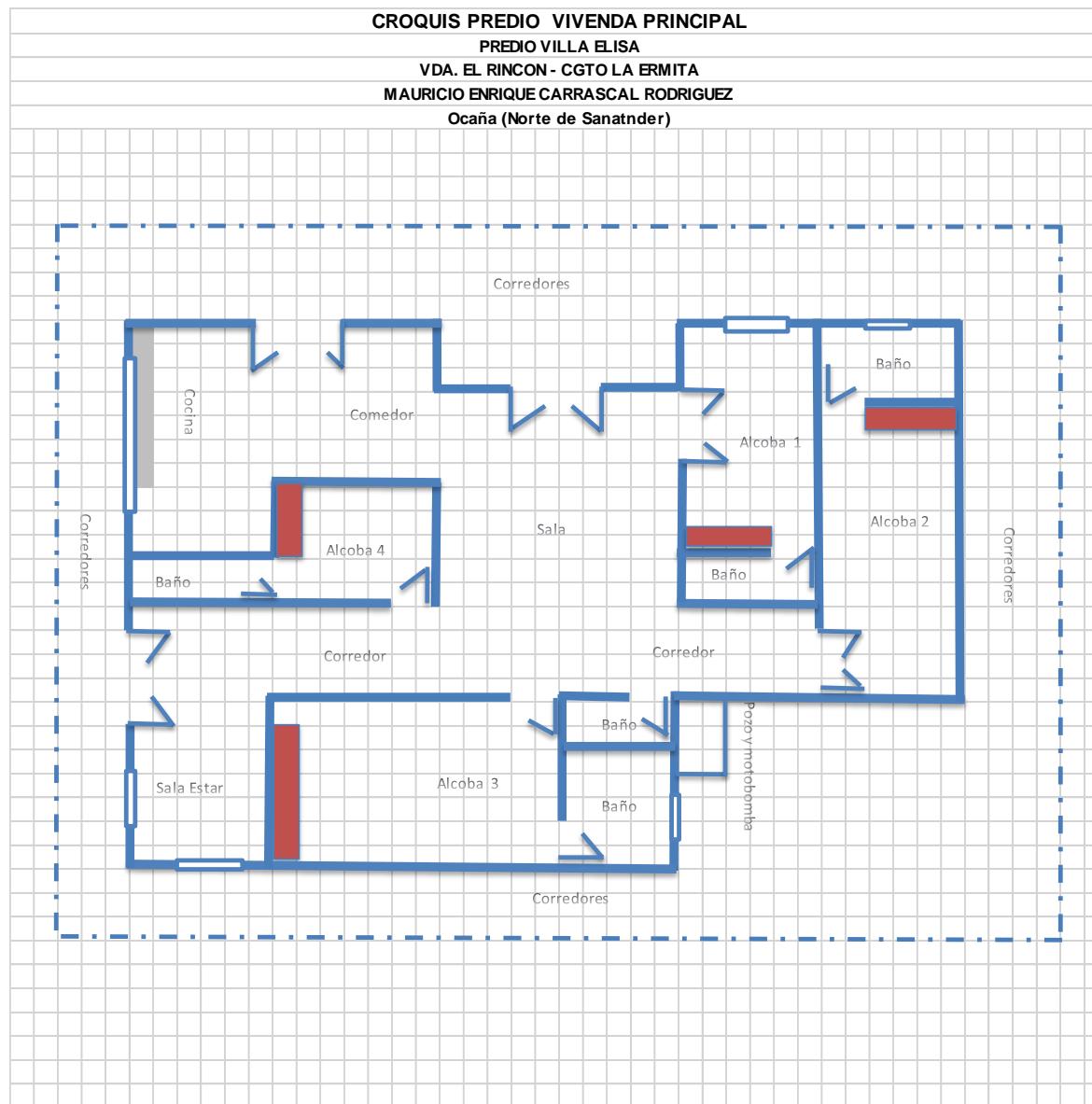
Debenj
REGISTRADORA NACIONAL
ALFABETATRAS HENRICO LOPEZ

INDICE DERECHO



A-1500112-42116022-M-0070601105-20040420 05254041108 02 180200000

Cosach



CROQUIS PREDIO VIVIENDA 2
PREDIO VILLA ELISA
VDA EL RINCON - CGTO. LA ERMITA
MAURICIO ENRIQUE CARRASCAL RODRIGUEZ
Ocaña - Norte de Santander

