



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1005076364**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	JUAN ORTIZ ARENAS
NIT / C.C CLIENTE	1005076364
DIRECCIÓN	KR 3B 20-28 BARR SAN RAFAEL LT
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	SAN RAFAEL
CIUDAD	Ábrego
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	EDIXON JOSE PEREA MURILLO
IDENTIFICACIÓN	82382448

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/10/2024
FECHA INFORME	22/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	7 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	YULEIMA VERGEL AREVALO			
NUM.	188 Escritura De	#NOTARIA	UNICA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			01/08/2022
CIUDAD	Ábrego		DEPTO	Norte de Santander
ESCRITURA				
CEDULA	01-02-0110-0015-001			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aporta			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
270-78445	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 3B 20-28 BARR SAN RAFAEL LT
 Al inmueble se llega así: KR 3B, CL 20
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 102,036,111**VALOR ASEGURABLE \$ COP 102,036,111****CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe instalar la nomenclatura CARRERA 3 # 20-28, Una vez la tenga lista, se debe pagar segunda visita, para lo cual llamas al 3002283135 para coordinar.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com**NOMBRES Y FIRMAS**


EDIXON JOSE PEREA MURILLO
 Perito Actuante
 C.C: 82382448
 RAA: AVAL-82382448


GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
 RAA: AVAL-30050594
 C.C: 30050594
 Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO TIPO A GRUPO 1
Uso Condicionado Según Norma	RECREACIONAL GRUPO II
Uso Prohibido Según Norma	AQUELLOS NO CONSIDERADOS COMO PIRNIPPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS Y RETRINGIDOS.

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	108.72	Frente	7.5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	14.5
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO DICIEMBRE DE 2.000
Antejardín	0
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	SIN
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.2
No. De Unidades:	UNA UNIDAD

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108.72	AREA DE TERRENO	M2	108.72
AREA CONSTRUIDA	M2	99	AREA CONSTRUIDA	M2	99

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108.72	AREA DE TERRENO	M2	108.72
AREA CONSTRUIDA	M2	99	AREA CONSTRUIDA	M2	76.104

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 3B 20-28 BARR SAN RAFAEL LT

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	108.72	M2	\$238,522.00	25.41%	\$25,932,111.84
Area Construida	Construcción	76.104	M2	\$1,000,000.00	74.59%	\$76,104,000.00
TOTALES					100%	\$102,036,111
Valor en letras	Ciento dos millones treinta y seis mil ciento once Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$102,036,111
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. PISOS EN CERÁMICA, CUBIERTA EN TEJAS DE FIBROCEMENTO, CON CIELO RASO EN DRYWALL, COCINA SENCILLA, CON MESÓN ENCHAPADO, PUERTAS INTERNAS Y EXTERNAS EN HIERRO, VENTANAS INTERNAS Y EXTERNAS EN HIERRO Y VIDRIO, BAÑOS ENCHAPADOS, LÍNEA ESTÁNDAR, ALCoba 2 CON CLOSET.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Área de terreno: Se liquida en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 99 m² aproximados, válidos por norma: 76.104 m², existe una diferencia de 22.896 m² los cuales corresponden aproximadamente \$22.896.000. PARA UN TOTAL DE \$124.932.112 DE PESOS. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PRADOS DEL NORT (OCAÑA)	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3204928419	98	88	\$1,000,000	\$88,000,000
2	ABREGO	\$100,000,000	0.95	\$95,000,000	5967134	102	82	\$850,000	\$69,700,000
3	B/EL HATILLO	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3052854646	72	64	\$1,050,000	\$67,200,000
Del inmueble					108.72	76.104			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$26,000,000	\$265,306	1.0	0.90	0.90	\$238,776
2	\$25,300,000	\$248,039	1.0	1	1.00	\$248,039
3	\$18,300,000	\$254,167	1.0	0.9	0.90	\$228,750
			PROMEDIO	\$238,521.58		
			DESV. STANDAR	\$9,647.12		
			COEF. VARIACION	4.04%		

TERRENO	ADOPTADOM2	\$238,522.00	AREA	108.72	TOTAL	\$25,932,111.84
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	76.104	TOTAL	\$76,104,000.00
VALOR TOTAL		\$102,036,111.84				

Observaciones:**Enlaces:**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 3B 20-28 BARR SAN RAFAEL LT | SAN RAFAEL | Ábrego |
Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

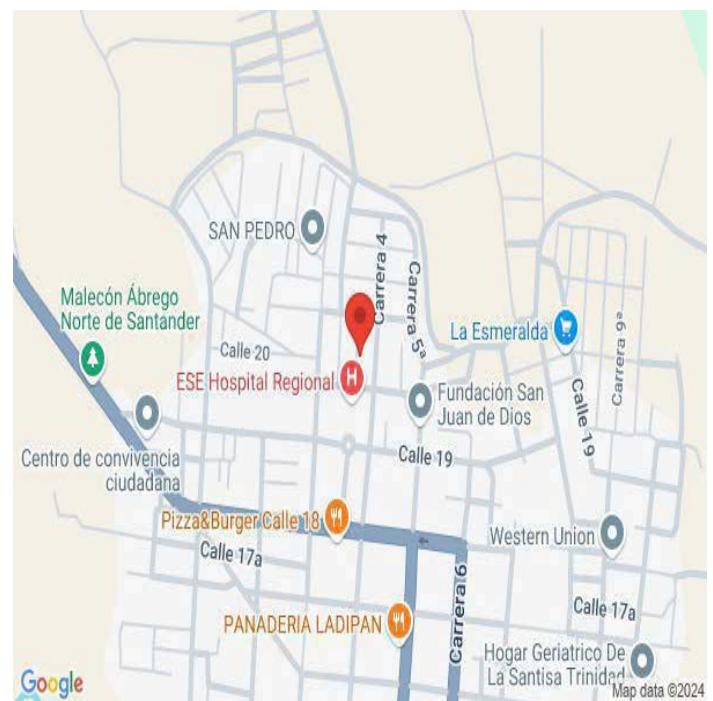
Latitud: 8.087310

Longitud: -73.222015

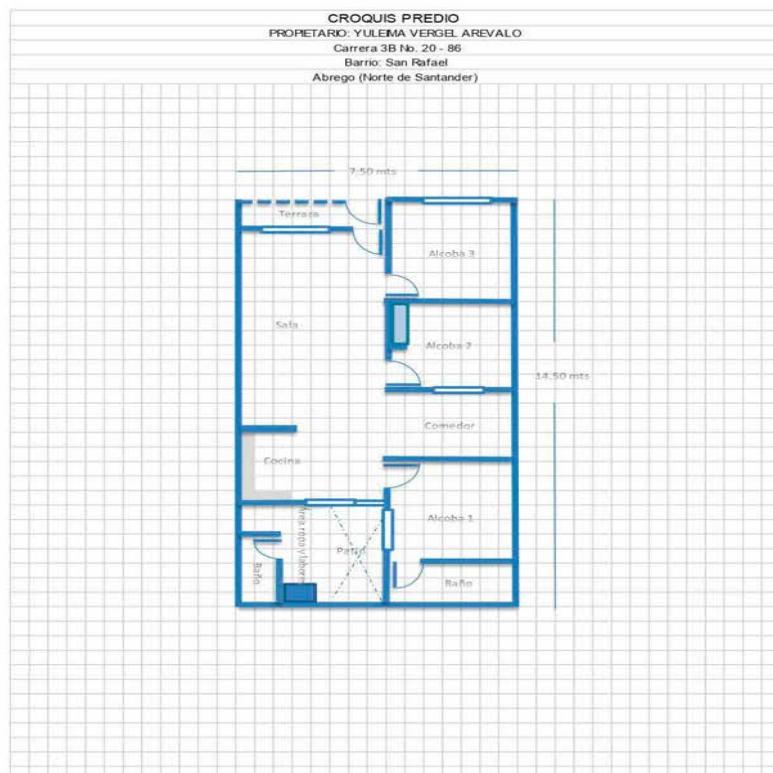
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 5' 14.316``

Longitud: 73° 13' 19.2534``



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

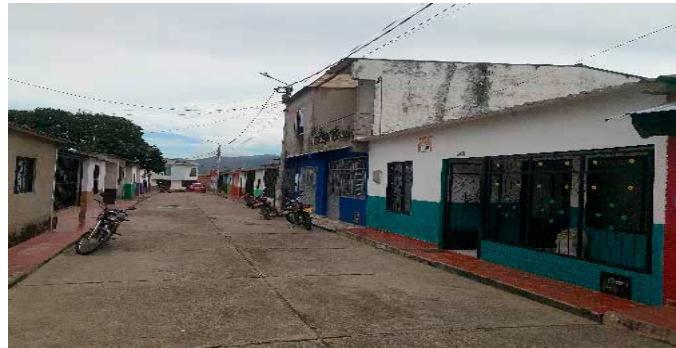


FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



PUERTA ALCOBA 2



Closet 1



PUERTA BAÑO ALCOBA 1



Habitación 3



FOTOS General

PUERTA ALCoba 3



Baño Social 1



Baño Social 1



PUERTA BAÑO SOCIAL



Terraza Inmueble



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

posee sobre Un bien inmueble SITUADO EN ESTE MUNICIPIO DE ABREGO-NORTE DE SANTANDER EN LA CARRERA 3B # 20-28 BARRIO SAN RAFAEL, con un área de 108.72 M², cuyos linderos se encuentra establecido en el plano elaborado por la Secretaría de Planeación del Municipio Abrego, conforme a la Cartografía actualizada por el Instituto Agustín Codazzi , de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 2157 de 1995 y hace parte integral de esta resolución 730 de fecha 25 de octubre de 2017 otorgada por la alcaldía Municipal Cesión a título Gratuito de bienes Fiscales, dentro del cual el vendedor construyo una casa de habitación construida de bloques de cemento y arena y draibol, techos de estructura metálica y eternit, pisos de cerámicas, tres habitaciones, sala de estar, dos baños, patio, gas natural, parabólica, agua y con sus redes y contadores. Según consta en la Licencia de Construcción Bajo la Modalidad de Obra Nueva para una Vivienda mediante Resolución No. 070 del 12 de julio de 2022, emanada de la Secretaría de Planeación y obras públicas del Municipio de Abrego-Norte de Santander, debidamente ejecutoriada de fecha 19 de julio de 2022, documentos estos que se anexan y se protocolizan con este instrumento público. SEGURO TRADICIÓN Y

Areas o Documentos

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 2410151133102267664

Nro Matrícula: 270-78445

Página 1 TURNO: 2024-270-1-30879

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 08:20:33 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 270 - OCANA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: ABREGO VEREDA: ABREGO

FECHA APERTURA: 26-07-2019 RADICACIÓN: 2019-270-6-3802 CON: RESOLUCION DE: 25-10-2017

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON AREA DE 108.72 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 730, 2017/10/25, ALCALDIA MUNICIPAL ABREGO. ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN ESTABLECIDOS EN EL PLANO ELABORADO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE ABREGO.

SUPERINTENDENCIA

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 sufren 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 él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1005076364



PIN de Validación: a70a0a13

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: a70a0a13

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: a70a0a13

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 de procesos disciplinarios 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 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: a70a0a13



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



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a70a0a13

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 dieciseis (16) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



RRA AVALUO: FRCAJA-1005076364 M.I.: 270-78445
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: 2410151133102267664

Nro Matrícula: 270-78445

Página 1 TURNO: 2024-270-1-30879

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 08:20:33 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 270 - OCANA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: ABREGO VEREDA: ABREGO

FECHA APERTURA: 26-07-2019 RADICACIÓN: 2019-270-6-3802 CON: RESOLUCION DE: 25-10-2017

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CON AREA DE 108.72 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN RESOLUCION 730, 2017/10/25, ALCALDIA MUNICIPAL ABREGO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN ESTABLECIDOS EN EL PLANO ELABORADO POR LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE ABREGO.

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: URBANO

1) KR 3 B # 20 - 28 BARR SAN RAFAEL LT

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

270 - 33537

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-270-6-3802

Doc: RESOLUCION 730 DEL 25-10-2017 ALCALDIA MUNICIPAL DE ABREGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES ÁREA 108.72 M²

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

DE: MUNICIPIO DE ABREGO

NIT# 8905046120

A: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-270-6-3802

Doc: RESOLUCION 730 DEL 25-10-2017 ALCALDIA MUNICIPAL DE ABREGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR EN 10 AÑOS Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

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

A: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410151133102267664

Nro Matrícula: 270-78445

Página 2 TURNO: 2024-270-1-30879

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 08:20:33 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-07-2019 Radicación: 2019-270-6-3802

Doc: RESOLUCION 730 DEL 25-10-2017 ALCALDIA MUNICIPAL DE ABREGO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: DE LOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

A: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-270-6-5961

Doc: RESOLUCION 644 DEL 09-09-2019 ALCALDIA MUNICIPAL DE ABREGO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROHIBICION DE ENAJENAR

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

A: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-270-6-8732

Doc: ESCRITURA 258 DEL 03-10-2022 NOTARIA UNICA DE ABREGO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO FAMILIAR

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

A: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-11-2022 Radicación: 2022-270-6-8959

Doc: ESCRITURA 188 DEL 01-08-2022 NOTARIA UNICA DE ABREGO VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0912 DECLARACION DE MEJORA EN SUELO PROPIO

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

A: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-11-2022 Radicación: 2022-270-6-8959

Doc: ESCRITURA 188 DEL 01-08-2022 NOTARIA UNICA DE ABREGO VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: LOPEZ BAYONA JESUS LEONARDO

CC# 13141147

A: VERJEL AREVALO YULEIMA

CC# 60418401 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410151133102267664

Nro Matrícula: 270-78445

Página 3 TURNO: 2024-270-1-30879

Impreso el 15 de Octubre de 2024 a las 08:20:33 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-270-1-30879 FECHA: 15-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA


LINNETTE ANDREA GUTIERRES GONZALEZ
REGISTRADOR SECCIONAL

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



SITUACIONES ADMINISTRATIVAS
OFICINA: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS
PUBLICAS

PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL.

**LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS DEL
MUNICIPIO DE ABREGO, NORTE DE SANTANDER**

C E R T I F I C A

Que, el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 270-78445, cuenta con la siguiente nomenclatura CARRERA 3B No. 20-28 BARRIO SAN RAFAEL LOTE según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) aprobado mediante Acuerdo No. 012 del 27 de diciembre de 2023.

Dado en Abrego a los veintitrés (23) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

Katty Alexandra Torrado Caicedo.
KATTY ALEXANDRA TORRADO CAICEDO
Secretaria de Planeación y Obras Públicas

Realizó: Lisamara Ortiz Cárdenas	Revisó: Katty Alexandra Torrado Caicedo	Aprobó: Katty Alexandra Torrado Caicedo
Cargo: Auxiliar de servicios generales	Cargo: Sec. Planeación y Obras Públicas	Cargo: Sec. Planeación y Obras Públicas
Firma:	Firma:	Firma:

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL

www.abrego-nortedesantander.gov.co

E-mail: contactenos@abrego-nortedesantander.gov.co

Calle 14 con Carrera 5^a Esquina

Código Postal 546079

Abrego, Norte de Santander



ALCALDÍA MUNICIPAL DE ABREGO
NORTE DE SANTANDER
NIT: 890504612-0

CÓDIGO AGD-SGM-004
VERSIÓN 2.0
FECHA 02/01/2024.
PÁGINA 1 DE 1

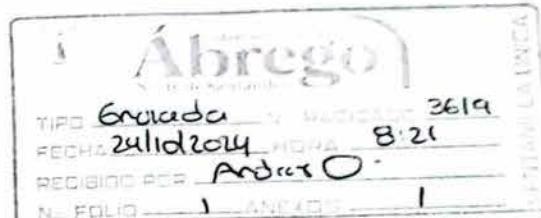
COMUNICACIONES INTERNAS Y EXTERNAS

OFICINA: SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS
PUBLICAS

PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL.

Abrego, 23 de octubre de 2024
130-SPOP

Señora
YULEIMA VERJEL AREVALO
CC. 60.418.401 de Ábrego
Cel. 3124152115



Ref.: Respuesta a Solicitud con Radicado No. 4865 de fecha 23 de octubre de 2024.

Cordial saludo,

Por medio del presente me dirijo a usted con el fin de adjuntar certificado de nomenclatura del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 270-78445 ubicado en la CARRERA 3B No. 20-28 BARRIO SAN RAFAEL LOTE.

Para su conocimiento y fines pertinentes,

Atentamente,

Katty Alexandra Torrado Caicedo
KATTY ALEXANDRA TORRADO CAICEDO

Secretaría de Planeación y Obras Públicas

Realizó: Lisamarie Ortiz Cárdenas	Revisó: Katty Alexandra Torrado Caicedo	Aprobó: Katty Alexandra Torrado Caicedo
Cargo: Auxiliar de servicios generales	Cargo: Sec. Planeación y Obras Públicas	Cargo: Sec. Planeación y Obras Públicas
Firma:	Firma:	Firma:

PALACIO DE GOBIERNO MUNICIPAL

www.abrego-nortedesantander.gov.co

E-mail: contactenos@abrego-nortedesantander.gov.co

Calle 14 con Carrera 5^a