



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	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

M. INMOB.	Nº
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	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.

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

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

## 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 PIRNICPPALES, 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
AREA DE TERRENO	M2	108.72
AREA CONSTRUIDA	M2	99

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108.72
AREA CONSTRUIDA	M2	99
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15.080.000

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

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108.72
AREA CONSTRUIDA	M2	76.104

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / 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:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	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.



### 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$102,036,111</b>

Valor en letras

Ciento dos millones treinta y seis mil ciento once Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$102,036,111**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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 liquidó 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 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 76.104 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 22.896 m<sup>2</sup> 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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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 ÁBREGO-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 Ábrego-Norte de Santander, debidamente ejecutoriada de fecha 19 de julio de 2022, documentos estos que se anexan y se protocolizan con este instrumento público. SEGUNDA TRADICIÓN Y

Areas o Documentos

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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
al servicio de la justicia

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE OCANA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410151133102267664

Nro Matrícula: 270-78445

Pagina 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.



## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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



## CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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 LRCAJA-1005076364



PIN de Validación: a70a0a13



<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 avaluador AVAL-82382448.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Sep 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a70a0a13



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



#### 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



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Sep 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**27 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: OCAÑA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CARRERA 30#1-04

Teléfono: 3158600324

Correo Electrónico: edipemu0816@gmail.com

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	29 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes 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.

RAA AVALUO: LRCAJA-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

Pagina 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

Pagina 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 PROHIBICIÓN 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 COMPRAVENTA 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

Pagina 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

=====

LIINETTE ANDREA GUTIERRES GONZALEZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

=====

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

	<b>ALCALDÍA MUNICIPAL DE ABREGO</b> <b>NORTE DE SANTANDER</b> <b>NIT: 890504612-0</b>	CÓDIGO: AGD-SGM-005
		VERSIÓN: 2.0
		FECHA: 02/01/2024
		PAGINA 1 DE 1
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**  
 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](http://www.abrego-nortedesantander.gov.co)  
 E-mail: [contactenos@abrego-nortedesantander.gov.co](mailto:contactenos@abrego-nortedesantander.gov.co)  
 Calle 14 con Carrera 5ª Esquina  
 Código Postal 546079  
 Abrego, Norte de Santander



	<b>ALCALDÍA MUNICIPAL DE ABREGO</b> <b>NORTE DE SANTANDER</b> <b>NIT: 890504612-0</b>	CÓDIGO AGD-SGM-004
		VERSIÓN 2.0
		FECHA 02/01/2024
		PÁGINA 1 DE 1
<b>COMUNICACIONES INTERNAS Y EXTERNAS</b>		
<b>OFICINA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS</b>		<b>PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL</b>

Abrego, 23 de octubre de 2024  
130-SPOP

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

	
TIPO: <u>Enviada</u>	N. RADICADO: <u>3619</u>
FECHA: <u>24/10/2024</u>	HORA: <u>8:21</u>
RECIBIDO POR: <u>Andrés O.</u>	
N. FOLIO: <u>1</u>	ANEXOS: <u>1</u>

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

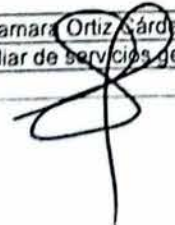


Cordial saludo,

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**  
Secretaría 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](http://www.abrego-nortedesantander.gov.co)  
 E-mail: [contactenos@abrego-nortedesantander.gov.co](mailto:contactenos@abrego-nortedesantander.gov.co)  
 Calle 14 con Carrera 5ª