



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090405089\_2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NORDER LEONARDO RIVERA DELGADO	FECHA VISITA	07/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1090405089	FECHA INFORME	09/02/2024
DIRECCIÓN	AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	URBANIZACION PRADOS DEL ESTE	REMODELADO	
CIUDAD	San Jose de Cucuta	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME		
IDENTIFICACIÓN	60323174		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Stefany Julieth Márquez Mejía					
NUM.	1061 Escritura De NOTARIA	7a.	FECHA	16/04/2021		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Norte de Santander			
CIUDAD	San Jose de Cucuta					
ESCRITURA						
CEDULA	54001011101890031000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N / A					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
260-234641	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno propio junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en la Avenida 4A # 4 - 83 Casa 36 Manzana 1 de la Urbanización Prados el Este, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.  
(Según Catastro: A 4A 4 83 MZ 1 LO 36 UR PRADOS DEL).

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	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 177,945,150

VALOR ASEGURABLE \$ COP 177,945,150

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



LILIANA GONZALEZ JAIME  
Perito Actuante  
C.C: 60323174  
RAA: AVAL-60323174



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda unifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicio, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Según Norma	S / I
Uso Prohibido Según Norma	Cosecheros
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A

Área Lote	110.50 m <sup>2</sup>	Frente	6.50 MI
Forma	Rectangular	Fondo	17 MI
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2:1

#### NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Antejardín	3.0 metros
Uso principal	Vivienda unifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	0.70
Índice de construcción:	1.75
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	111
AREA CONSTRUIDA	M2	111
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	91.378.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA PISO 1	M2	77.76
PORCHE	M2	20.80

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA PISO 1	M2	77.35
PORCHE	M2	20.80

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	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:  
SI NO NO NO NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	otro
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2006

#### 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	110.50	M2	\$544,481.00	33.81%	\$60,165,150.50
Area Construida	Piso 1	77.35	M2	\$1,200,000.00	52.16%	\$92,820,000.00
Otro	Porche	20.80	M2	\$1,200,000.00	14.03%	\$24,960,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$177,945,150</b>

Valor en letras

Ciento setenta y siete millones novecientos cuarenta y cinco mil ciento cincuenta Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$177,945,150</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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.

Se observaron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

### SALVEDADES

**General:** El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno propio junto con la casa para habitación sobre él construida, ubicada en la Avenida 4A # 4 - 83 Casa 36 Manzana 1 de la Urbanización Prados el Este, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.(Según Catastro: A 4A 4 83 MZ 1 LO 36 UR PRADOS DEL).

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

**Garaje:** En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativo, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 4 y se encuentra en buen estado de conservación.

**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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

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

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (Internas) y Metálicas (Externas, rejas y portón), Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.

### 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Prados del Este	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3219284417	105	105	\$1,400,000	\$147,000,000
2	Urbanización Prados del Este	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3134194536	105	105	\$1,200,000	\$126,000,000
3	Urbanización Prados del Este	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3183305810	110	110	\$1,200,000	\$132,000,000
4	Urbanización Prados del Este	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3045443253	110	110	\$1,400,000	\$154,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>110.50</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,250,000	\$545,238	1.0	1.0	1.00	\$545,238
2	\$54,500,000	\$519,048	1.0	1.0	1.00	\$519,048
3	\$58,000,000	\$527,273	1.0	1.0	1.00	\$527,273
4	\$64,500,000	\$586,364	1.0	1.0	1.00	\$586,364
					PROMEDIO	\$544,480.52
					DESV. STANDAR	\$29,987.28
					COEF. VARIACION	5.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$544,481.00	AREA	110.50	TOTAL	\$60,165,150.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$60,165,150.50				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1 | URBANIZACION PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

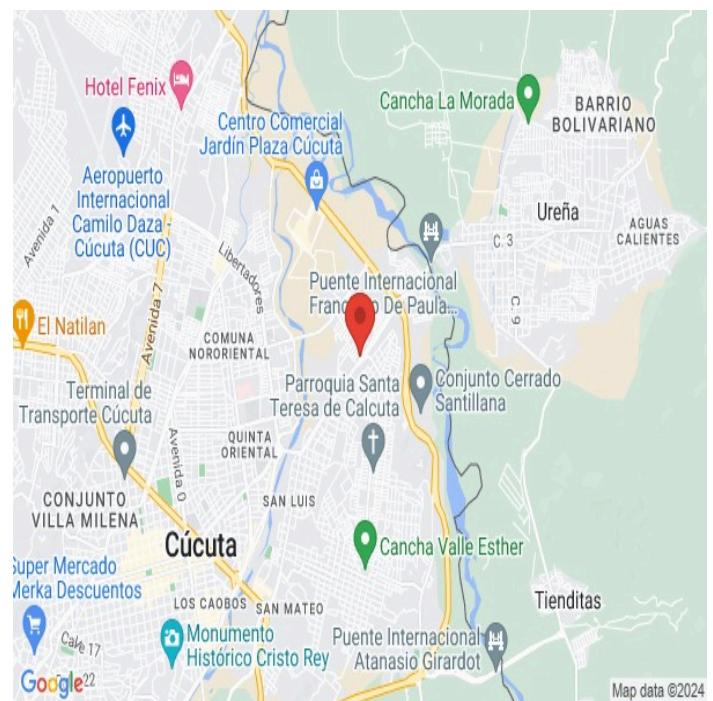
**Latitud:** 7.9074358

**Longitud:** -72.473012

### COORDENADAS (DMS)

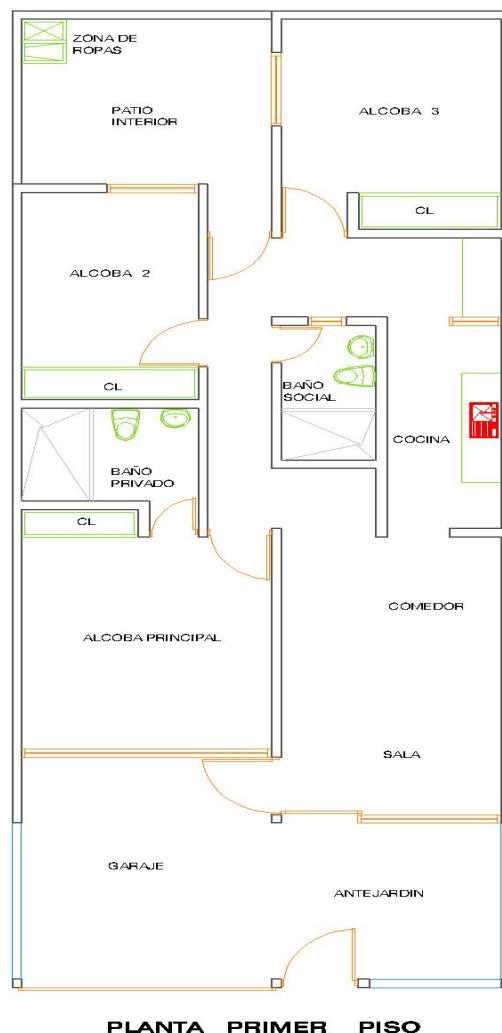
**Latitud:** 7° 54' 26.769''

**Longitud:** 72° 28' 22.8426''



Map data ©2024

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS General



## FOTOS General

Patio Interior



Garaje



Antejardin



## CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



USO DEL SUELO URBANO ZR3 – (POT CUCUTA 2019)

Plano Tratamiento urbanístico



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSOLIDACION – (POT CUCUTA 2019)

## Indices Norma



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL  
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO N° 022 DE 2019  
{29 DIC 2019 - 1}

**"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"**

<b>3.ÁREA DE USO DEDICACIONAL E INSTITUCIONAL</b>	0.70	7.00
<b>OTRAS ZONAS</b>	Los índices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las normas establecidas para las zonas de participación, sala maestra, aseos, andenes y otras máximas y mínimas permitidas en la zona.	

**Nota:** Para el caso de los usos residenciales, aplicarán los índices correspondientes a las zonas de actividad residencial que correspondan al área de influencia de localización del sector, o según sean las disposiciones especificadas en el P.O.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	I. Construcción	1,50	1,85	7,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1,60	2,40	7,50
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	I. Construcción	1,75	2,90	7,5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,85
	I. Construcción	2,60	3,50	8,00

137

## **Areas o Documentos**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL  
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO N° 022 DE 2019

[ 19 DIC 2019 ]

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

	<p><b>GALLO</b> (90% perteneciente estos años a la estación donde se realizan conciertos y actividades culturales con más fiestas y actividades para el uso festivo del propietario).</p> <p><b>DEFINICIÓN DICCIONARIO</b></p> <p><b>CENTRO DE CULTURA Y ACTIVIDADES DEPORTIVAS</b></p> <p><b>SERVICIO A LA COMUNIDAD</b></p> <p><b>ESTACION DE TRENES</b></p> <p><b>COMPOSICIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS DE MUEBLES</b></p> <p><b>IMPRESORIOS DE IMPRESIONES Y FOTOCOPIAS DE DOCUMENTOS Y GRABACIONES</b></p> <p><b>CALZADOS, ACCESORIOS Y ARTICULOS</b></p>	<p>Mercinal Metropolitana</p> <p>Zonal</p> <p>Mercinal Metropolitana</p> <p>Bajo Impresión</p> <p>Bajo Impresión</p> <p>Bajo Impresión</p> <p>Bajo Impresión</p>
Industria		

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o significaciones de vivienda sean estas urbanillares o multitemáticas, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se ampare en el P.D.T. se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en los establecimientos mencionados. A su vez, los usos serán determinados en la medida en que lo establezca el Municipio. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-venta de productos de perecederos, comúnmente denominados Cochecheros.

Área de actividad		Área de actividad residencial tipo 2014	
USOS APLICAN PARA:		Tipos	
USOS PRINCIPALES	Uso	TIPO	Descripción
	Vivienda	UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO 14, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIVIENDA DE INTERES PRIORITY. Si las principales viviendas de la administración para el caso de conflictos demandas, agrupaciones comunitarias o administración, servicios comunales, dotaciones y proveedores de las unidades en uso, así como los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales.	Vivienda
	Comercio Distribución	USO COMERCIAL RECREATIVOS PÚBLICOS	Vivienda
	USOS COMPLEMENTARIOS	USO COMERCIAL	Zonal
		COMERCIOS ALIMENTICIOS AL RAYO AUTOMOTRIZ COMERCIOS ALIMENTICIOS COMERCIALES	Vivienda - Zonal
		VENTAS DIRECTAS Y AL POR MENOS ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	Vivienda - Zonal
		CAFETERIAS RESTAURANTES SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO	Vivienda - Zonal
		SERVICIOS VETERINARIOS ENTRETENIMIENTO, COMUNICACIONES PROFESIONALES	Vivienda - Zonal
		INTERACCIONES FINANCIERA, EDUCACION DEDICADOS PROFESIONALES Y	Vivienda - Zonal
		DISTRIBUCION	- Zonal

258

## Areas o Documentos



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL  
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019  
19 DIC 2019

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

		ALQUILERES Y HOTELERIA ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS COMERCIO Y TELECOMUNICACIONES INTERMEDIACION FINANCIERA ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS EDUCACION	Zonal Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Metropolitana - Zonal
Dotacional		SALUD Los establecimientos en esta zona cuando la edificación donde se prestan servicios denotan la actividad central para las personas que acuden para el uso dotacional propuesto.	Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Metropolitana - Zonal
		CENTROS DE CULTO ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vicinal - Zonal Vicinal - Zonal Metropolitana - Zonal
	INDUSTRIA	DESEMPEÑO ALIMENTICIO DESECHOS INDUSTRIAL DESEMPEÑO CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SEMI-ARMAS DISTRIBUCION DE ESTAMPACION E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES INDUSTRIAS PABELLERAS	Bajo Impacto Bajo Impacto Bajo Impacto

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda, sean estas urbanizadas o no, se aplicará lo establecido en el P.O.T. y se priorizará la ejecución de aquello de que esto no se armonice al P.O.T., se dará prioridad a los reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compraventa de productos de penecaderos, comunidades denominadas Coopechano.

Área de actividad	Área de actividad residencial tipo Zonal	Área de actividad residencial tipo Zonal y se evidencia en el Mapa Nro. 3 de uso de suelo urbano	Áreas
USOS APlican PARA:		TIPO	
Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
USOS PRINCIPALES		USO	
Vivienda	Vivienda	MULTIFAMILIAR, RESIDENCIAL, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, EN uso principal, se vea inventario de autorización para el desarrollo de las viviendas, agrupaciones cerradas o multifamiliares (edificios) de la instalación de servicios y de infraestructura que se requiere para la ejecución propia de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios y servicios para el uso principal.	Especiales
Dotacional		RECINTOS FURA	Vicinal
USOS COMPLEMENTARIOS			
Comercio	COMERCIO DOMESTICO COMERCIO GENERAL COMERCIO AUTOMOTRIZ AL PAIS AGROINDUSTRIAS, COMERCIALES	Vicinal y Zonal Vicinal Vicinal	Vicinal y Zonal Vicinal Vicinal
Servicios	VENTAS DE VIVIENDA Y ARRIENDOS SERVICIOS DE SALUD PARQUEADEROS CAMPAMENTOS, ESTABUEROS SERVICIOS VETERINARIOS ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS COMERCIO Y TELECOMUNICACIONES INTERMEDIACION FINANCIERA ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal	Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal Vicinal
	EDUCACION		Zonal
			Metropolitana
Dotacional			

257

## Areas o Documentos



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL  
SAN JOSE DE CUCUTA



ACUERDO NO 022 DE 2019

19 DIC 2019

"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"

**Parágrafo 2.** Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a cumplir con el uso que se le dé, de acuerdo con las demandas y particularidades que presenten y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se promoverá la generación del espacio público, infraestructuras y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el desarrollo de la población, para garantizar el uso que se le dé a los sectores, lo que se logrará mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de financiación, o de la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios, y las disposiciones normativas específicas del Tratamiento de Consolidación.

**Parágrafo 3.** Autorícese al Señor Alcalde de San José de Cúcuta para que durante la vigencia del presente Acuerdo y con ayuda del sistema de información geográfica, proceda a efectuar la actualización geográfica del listado de barrios, urbanizaciones o conjuntos a los que les aplica el tratamiento de consolidación.

**Parágrafo 4.** La clasificación en tratamiento de consolidación, no exime del cumplimiento por parte de urbanizadores, constructores o propietarios de los terrenos con la entrega efectiva a favor del Municipio, a título gratuito, de las zonas de cesión obligatoria, por afectación o las destinadas para parques, zonas verdes y equipamientos, determinadas en la norma urbanística. Las normas de ordenamiento son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenida en el presente acuerdo.

**Artículo 182. Tratamiento de Renovación.** El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras edificatorias existentes mediante modificación de su uso y de su terreno y a las construcciones, tanto para detener procesos de deterioro físico, ambiental, social, conflicto funcional interno, o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, con mayores potencialidades de desarrollo, derivadas de su ubicación en áreas estratégicas, según criterios de P.O.T. que han determinado que existen riesgos de deterioro y de riesgo social que se deben atender y desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura para garantizar la sostenibilidad de las densidades y tipos de uso, así como para generar y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

El tratamiento de renovación se subdivide en las siguientes modalidades de tratamiento de renovación urbana:

**1. Renovación urbana por Reestructuración.** Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad particular, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, entre otros. Esas modalidades se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector.

**2. Renovación urbana por redesarrollo.** Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la infraestructura, el manejo del uso y el desarrollo urbano. Es un tipo de tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, es decir, dirigido a promover la transformación de zonas desmanteladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público.

111

## Areas o Documentos



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL  
SAN JOSÉ DE CÚCUTA**



**ACUERDO N° 022 DE 2019**

\* \* \* 118 DIC 2019 \*

**"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"**

**Parágrafo 8.** En todos los casos del total del total del equipamiento comunitario privado resultante se destinará como mínimo el 30% para zonas recreativas y deportivas, entre el 15 % para servicios comunitarios y áreas administrativas, el porcentaje restante para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

**Artículo 181. Tratamiento de Consolidación.** Es aquél que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas en las cuales existe un equilibrio entre las infraestructuras de soporte urbano y el volumen edificado, y que presentan un potencial bajo de transformación, se destina a los sectores que conservan características homogéneas, que mantienen la unidad morfológica en sus tramales y que conservan la tipología edificatoria de sus construcciones.

Se aplicará a los sectores en los cuales se pretende atender las características de su desarrollo, regulados normalmente por normas dadas según el ordenamiento o través de adiciones de normas particulares o de modificaciones surtidas. La delimitación genérica se aprecia en el Mapa Nro. 39 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

El listado de manzanas que queden incluidas en el tratamiento de Consolidación junto con su delimitación cartográfica que sea precisado por la Administración Municipal, podrá efectuar modificaciones por razón de la pertenencia de determinados áreas a otros tratamientos tales como Conservación, Mejoramiento Integral, o bien por ser objeto de programas de reassentamiento, o por presencia de suelos afectados por condición de riesgo.

Considerando que este tratamiento aplica a sectores desarrollados en que existen estructuras prediales no homogéneas, se permitirá el desarrollo de proyectos constructivos que consideren dichos lotes.

**Modalidades del Tratamiento de Consolidación.** La reglamentación del tratamiento de consolidación se adelantará en base en las siguientes modalidades:

**1. Consolidación Urbanística.** Aplica a las urbanizaciones, aglomeraciones o conjuntos o proyectos de vivienda en serie, así como complejos o centros comerciales que mantienen características urbanas y ambientales que se deben conservar como orientaciones de su desarrollo. Los predios e inmuebles regidos por esta modalidad deberán cumplir con las normas urbanísticas reguladoras.

Las urbanizaciones, por sistema de loteo o agrupación, que culminen sus procesos de urbanismo, se considerarán parte de la Consolidación Urbanística, y en consecuencia, dichas normas continuarán regiendo su desarrollo constructivo.

**2. Consolidación con densificación moderada.** Urbanizaciones cuyas condiciones urbanísticas y ambientales de calidad, en tanto su red, cuenta con secciones viales amplias y su estructura presenta presencia de calles o lotes con frontes y áreas generosas, que se constituye en espacio adecuado para adelantar procesos de densificación respetuoso de tales condiciones urbanísticas y estructura predial.

**3. Consolidación de Sectores Especiales.** Son desarrollos dotacionales institucionales e industriales que se ajustan a los objetivos de ordenamiento trazados por el POT y en los que se requiere asegurar o recuperar sus condiciones urbanísticas para garantizar su permanencia.

**Parágrafo 1.** En caso de que técnicamente se determine que dentro de las zonas para implementar el tratamiento de consolidación resulten áreas afectadas por condiciones de riesgo, tal situación será reconocida y se aplicará el tratamiento o actuación urbanística que corresponda, a saber: Tratamiento de Mejoramiento Integral, o situaciones de reubicación.

110



## 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 evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1090405089\_2**



PIN de Validación: ad740z9c



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



Registro Abierto de Avaluadores  
http://www.raa.org.co  
Calle 99 N° 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Línea gratuita: 01 800 423 8400 A.M.  
En Bogotá: 555 97 46  
A Nivel Nacional: 01 800 423 8400

**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrita(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra Activo y se encuentra registrado en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60323174

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ad7f0a9c



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 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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

ad7f0a9c

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809

Nro Matrícula: 260-234641

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 01-09-2004 RADICACIÓN: 2004-18306 CON: ESCRITURA DE: 21-08-2004

CODIGO CATASTRAL: 54001011101890031000 COD CATASTRAL ANT: 011101890031000

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 2632 de fecha 30-08-2004 en NOTARIA 2 de CUCUTA LOTE NUMERO TREINTA Y SEIS con area de 110.50 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 110 CENTIMETROS CUADRADOS: 5000

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

CUADRADOS

### COEFFICIENTE : %

## COMPLEMENTACIONES

PRIMERO.-REGISTRO DEL 10-05-1996 ESCRITURA 1883 DEL 08-05-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA OTROS A : AGROINDUSTRIAS EL ESCOBAL S.A. , SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA.S.A.-1996SEGUNDO.-REGISTRO DEL 18-08-1989 ESCRITURA 2025 DEL 11-08-1989 NOTARIA 2 DE CUCUTA RELOTEO A : SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"-1989TERCERO.-REGISTRO DEL 18-08-89 ESCRIT.#2025 DEL 11-08-89 NOTARIA 2 CUCUTA ENGLOBAMIENTO A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1989A. MATRICULA #260-0060907PRIMERO.-REGISTRO DEL 24-11-86 ESCRIT.#4855 DEL 20-11-86 NOTARIA 3 CUCUTA COMPROVENTA (ESTE Y OTROS), MODO DE ADQUIRIR. DE: PERICHI DIAZ, MARIA IRENE A: SOCIEDAD PROMOTORA INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986SEGUNDO.-REGISTRO DEL 24-11-86 ESCRIT.#4855 DEL 20-11-86 NOTARIA 3 CUCUTA ALCARACION RESERVA, MODO DE ADQUIRIR A: PERICHI DIAZ, MARIA IRENE 1986TERCERO.-REGISTRO DEL 07-09-83 SENTENCIA DEL 23-02-83 JUZGADO 2.C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR. DE: CENTENO MANTILLA, ROSA A: PERICHI, MARIA IRENE 1983MATRICULA #S. 260-0050290 A LA 260-0050293 PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-10-60 SENTENCIAQ DEL 07-03-60 JUZGADO.1.C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION, MODO DE ADQUIRIR DE: CENTENO MANTILLA, ENCARNACION A: CENTENO MANTILLA, ROSA 1960SEGUNDO.-REGISTRO DEL 13-12-48 ESCRIT.#1616 DEL 17-11-48 NOTARIA 2 CUCUTA COMPROVENTA, MODO DE ADQUIRIR DE: MENDEZ, CARLOS LUIS MENDEZ, MANUEL MARIA A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1948TERCERO.-REGISTRO DEL 29-03-48 ESCRIT.#377 DED 18-03-48 NOTARIA 2 CUCUTA COMPROVENTA MODO DE ADQUIRIR. DE: ORDO/EZ, LLANES RAMON A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1948CUARTO.-REGISTRO DEL08-01-48 ESCRIT.#1706 DEL 30-12-47 NOTARIA 2 CUCUTA COMPROVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: DUARTE DE DUARTE, ANA FRANCISCA A: CENTENO ENCARNACION CENTENO ROSA 1948QUINTO.-REGISTRO DEL 12-04-43 ESCRIT.#383 DEL 07-04-43 NOTARIA 2 CUCUTA COMPROVENTA, MODO DE ADQUIRIR. DE: RAMIREZ, ARTULIO A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1943SEXTO.-REGISTRO DEL 21-05-40 ESCRIT.#405 DEL 16-04-40 NOTARIA 2 CUCUTA COMPROVENTA, MODO DE ADQUIRIR DE: ANGARITA VDA. DE DIAZ, MARIA TERESA A: CENTENO, ENCARNACION CENTENO, ROSA 1940B. MATRICULA #260-0090916 PRIMERO.-REGISTRO DEL 14-11-86 ESCRIT.#2338 DEL 12-11-86 NOTARIA 4 CUCUTA DIVISION MATERIAL DEL PREDIO-ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD MODO DE ADQUIRIR DE: MENDEZ DE CAMARGO, CARMEN ALICIA SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986SEGUNDO.-REGISTRO DEL 01-08-86 ESCRIT.#1562 DEL 31-07-86 NOTARIA 4 CUCUTA TRANSFERENCIA DE DERECHO DE CUOTA 50%, LIMITACION DE DOMINIO DE: MENDEZ CONSUELO A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA" 1986TERCERO.-REGISTRO DEL 30-07-86 SENTENCIA DEL 16-04-86 JUZGADO 3 C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION MODO DE ADQUIRIR DE: MENDEZ, LUIS O LUIS EDUARDO A: MENDEZ, CONSUELO O MARGARITA CONSOLACION MENDEZ DE CAMARGO CARMEN ALICIA 1986CUARTO.-REGISTRO DEL 07-09-83 SENTENCIA DEL 23-02-83 JUZGADO 2.C.CTO.CUCUTA ADJUDICACION SUCESION MODO DE ADQUIRIR DE: CENTENO MANTILLA ROSA A: MENDEZ, LUIS 1983TRADICIONES YA CITADAS EN LOS NUMERALES DEL PRIMERO AL SEXTO DE LAS MATRICULAS #S 260-0050290 A LA 260-0050293 DEL PARTE A.

#### DIRECCIÓN DE INMUEBLES



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809**

**Nro Matrícula: 260-234641**

Página 2 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 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

Tipo Predio: URBANO

- 1) MANZANA # 1 AVENIDA 4A URBANIZACION PRADOS DEL ESTE LOTE NUMERO TREINTA Y SEIS  
2) AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 122431

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-08-2004 Radicación: 2004-17297**

Doc: ESCRITURA 2467 DEL 18-08-2004 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA B.F.# 0035695 DEL 19-08-2004.-

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

**DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"**

**NIT# 8905060381**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-08-2004 Radicación: 2004-18306**

Doc: ESCRITURA 2632 DEL 30-08-2004 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO I.R.A.#36791 DE 31-08-04 \$51.000. SE ARCHIVA EL DOCUMENTO EN LA MATRICULA 260-122431.-

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

**A: SOCIEDAD PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. PROINSA**

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-04-2006 Radicación: 2006-7639**

Doc: ESCRITURA 0854 DEL 09-03-2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA B.F.# 0031592 DEL 05-04-2006.-

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

**DE: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"**

**NIT# 8905060381**

**A: GUTIERREZ RAMIREZ JESUS RAMON**

**CC# 1093294751 X**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-06-2006 Radicación: 2006-14543**

Doc: ESCRITURA 1519 DEL 26-04-2006 NOTARIA 2 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$41,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA IRA # CU-52697 07-06-2006 \$ 433.900

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

**DE: GUTIERREZ RAMIREZ JESUS RAMON**

**CC# 1093294751**

**A: FUENTES HERNANDEZ FERNANDO**

**CC# 5482146 X**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-05-2008 Radicación: 2008-260-6-11982**

Doc: CERTIFICADO 478 DEL 16-05-2008 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$5,000,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809**

**Nro Matrícula: 260-234641**

Página 3 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA ESCR 2467 DEL 18-08-2004

RESPECTO A ESTE FOLIO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

A: PROMOTORA DE INVERSIONES S.A. "PROINSA"

NIT# 8905060381

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-06-2008 Radicación: 2008-260-6-13889

Doc: ESCRITURA 1666 DEL 11-04-2008 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$41,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA I.R.A. #128410 DEL 11-06-08 \$434.300

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

DE: FUENTES HERNANDEZ FERNANDO

CC# 5482146

A: FERNANDEZ GONZALEZ LEIDY YANETH

CC# 37275841 X

A: GONZALEZ LAGUADO NANCY NUBIA

X CC 60282311

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-260-6-29888

Doc: ESCRITURA 3155 DEL 30-11-2011 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FERNANDEZ GONZALEZ LEIDY YANETH

CC# 37275841

DE: GONZALEZ LAGUADO NANCY NUBIA

CC# 60282321

A: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-05-2014 Radicación: 2014-260-6-9607

Doc: CERTIFICADO 147 DEL 31-03-2014 NOTARIA SEXTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$80,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ESC.# 3155 DE 30-11-2011 NOTARIA 6 CTA.

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

DE: BANCO PROCREDIT COLOMBIA S.A.

NIT# 9002009609

A: FERNANDEZ GONZALEZ LEIDY YANETH

CC# 37275841

A: GONZALEZ LAGUADO NANCY NUBIA

CC# 60282321

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-07-2019 Radicación: 2019-260-6-18959

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240131763088567809**

**Nro Matrícula: 260-234641**

Página 5 TURNO: 2024-260-1-11411

Impreso el 31 de Enero de 2024 a las 06:32:49 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: 2024-260-1-11411      FECHA: 31-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DEPARTAMENTO DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA - SNR

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra**

REGISTRADORA PRINCIPAL

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

**SNR**