



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090495098

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	BRYAN MAURICIO OSORIO URIBE
NIT / C.C CLIENTE	1090495098
DIRECCIÓN	CL 13 A # 3 - 114 MZ A LO 40 UR GARCIA H
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	García Herreros
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

FECHA VISITA	15/07/2024
FECHA INFORME	17/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	María Elizabeth Villamizar Jaimes / Randy Fabien Villamizar Jaimes			
NUM. ESCRITURA	830 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2a.	FECHA 18/03/2004
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	54-001-01-05-0585-0040-000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
260-223997	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es la casa No. 40 de la Manzana A de la Urbanización García Herreros II Etapa, ubicada en la Calle 13 A # 3 - 114, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.  
(Según Catastro: C 13 A 3 114 MZ A LO 40 UR GARCIA H).

## 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 154,579,292

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 154,579,292

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Actualizado el 31/07/2024. Certificado de tradición 260-223997 del 31/07/2024.

## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

<b>Uso Principal Según Norma</b>	Vivienda, Comercio, Dotacional
<b>Uso Compatible Según Norma</b>	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria
<b>Uso Condicionado Según Norma</b>	S / I
<b>Uso Prohibido Según Norma</b>	Cosecheros

<b>Área Lote</b>	84 M2	<b>Frente</b>	6.00 MI
<b>Forma</b>	Irregular	<b>Fondo</b>	14.00 MI
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Rel. Fte./Fdo.</b>	2:1

Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA
<b>Antejardín</b>	3.0 metros
<b>Uso principal</b>	Vivienda, Comercio, Dotacional
<b>Altura permitida pisos</b>	3 Pisos
<b>Aislamiento posterior</b>	3.00 metros a partir del segundo piso
<b>índice de ocupación</b>	0.77
<b>índice de construcción:</b>	2.50
<b>No. De Unidades:</b>	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	35	AREA CONSTRUIDA	M2	78

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA PISO 1	M2	55.13	AREA PISO 1	M2	55.13
			PORCHE	M2	21.89

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

<b>Uso predominante</b>	Residencial
<b>Demandas / interés</b>	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Regular	mas de 500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
<b>Andenes</b>	SI	Bueno
<b>Sardineles</b>	SI	Bueno
<b>Vias Pavimentadas</b>	SI	Bueno
<b>Transporte Público</b>	Bueno	

	<b>Sector</b>	<b>Predio</b>
<b>Acueducto</b>	SI	SI
<b>Alcantarillado</b>	SI	SI
<b>Energía Eléctrica</b>	SI	SI
<b>Gas Natural</b>	SI	NO

## Amoblamiento Urbano

**Paradero:** NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

## Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:  
SI NO NO NO NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 13 A # 3 - 114 MZ A LO 40 UR GARCIA H

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	2004

## 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	84	M2	\$792,063.00	43.04%	\$66,533,292.00
Otro	Porche	21.89	M2	\$1,000,000.00	14.16%	\$21,890,000.00
Area Construida	casa	55.13	M2	\$1,200,000.00	42.80%	\$66,156,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$154,579,292</b>
Valor en letras						Ciento cincuenta y cuatro millones quinientos setenta y nueve mil doscientos noventa y dos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$154,579,292**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

**SALVEDADES**

**General:** El inmueble objeto del presente avalúo es la casa No. 40 de la Manzana A de la Urbanización García Herreros II Etapa, ubicada en la Calle 13 A # 3 - 114, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 13 A 3 114 MZZ A LO 40 UR GARCIA H).

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 5 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**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 negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 13 A y se encuentra en buen estado de conservación.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, 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 y metálicas. Ventanas en madera y metálicas. Enchapes en Baños y 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	Garcia Herreros	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3103714808	84	64	\$1,400,000	\$89,600,000
2	Garcia Herreros	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3187852469	84	64	\$1,600,000	\$102,400,000
3	Garcia Herreros	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3125263653	84	64	\$1,600,000	\$102,400,000
<b>Del inmueble</b>					<b>84</b>	<b>55.13</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,400,000	\$742,857	1.0	1.0	1.00	\$742,857
2	\$68,600,000	\$816,667	1.0	1.0	1.00	\$816,667
3	\$68,600,000	\$816,667	1.0	1.0	1.00	\$816,667
				PROMEDIO	\$792,063.49	
				DESV. STANDAR	\$42,613.95	
				COEF. VARIACION	5.38%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$792,063.00	AREA	84	TOTAL	\$66,533,292.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	55.13	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$66,533,292.00				

## Observaciones:

## Enlaces:

1-<https://viviendasvalores.com.co/detalle-propiedad/?proid=27544&idpost=161262>2-<https://www.lunaroman.com/proyecto/231207-0821-casa-garcia-herreros-codigo-4718-casa/>3-<https://rentabien.com.co/detalle/12631/casa-en-venta-en-garcia-herreros/?code=2838330>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CL 13 A # 3 - 114 MZ A LO 40 UR GARCIA H | García Herreros |  
San Jose de Cucuta | Norte de Santander

## COORDENADAS (DD)

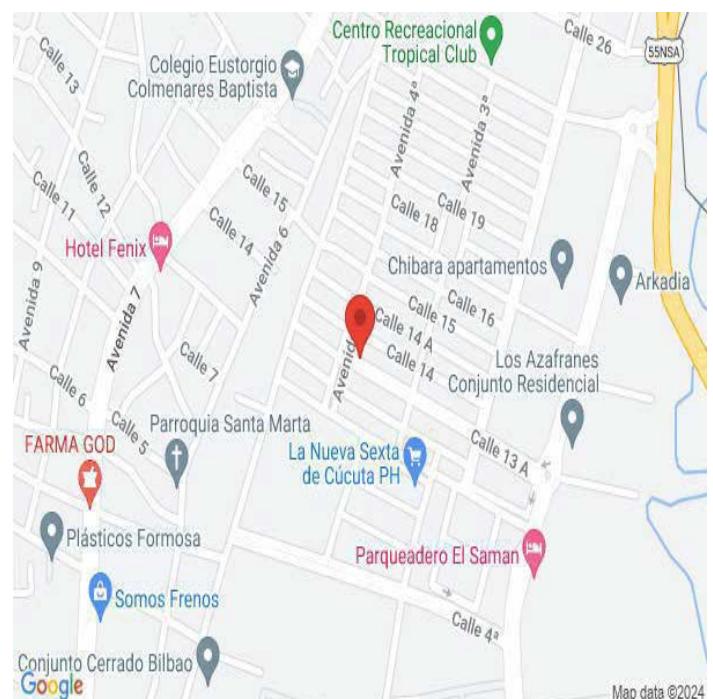
Latitud: 7.930631

Longitud: -72.495852

## COORDENADAS (DMS)

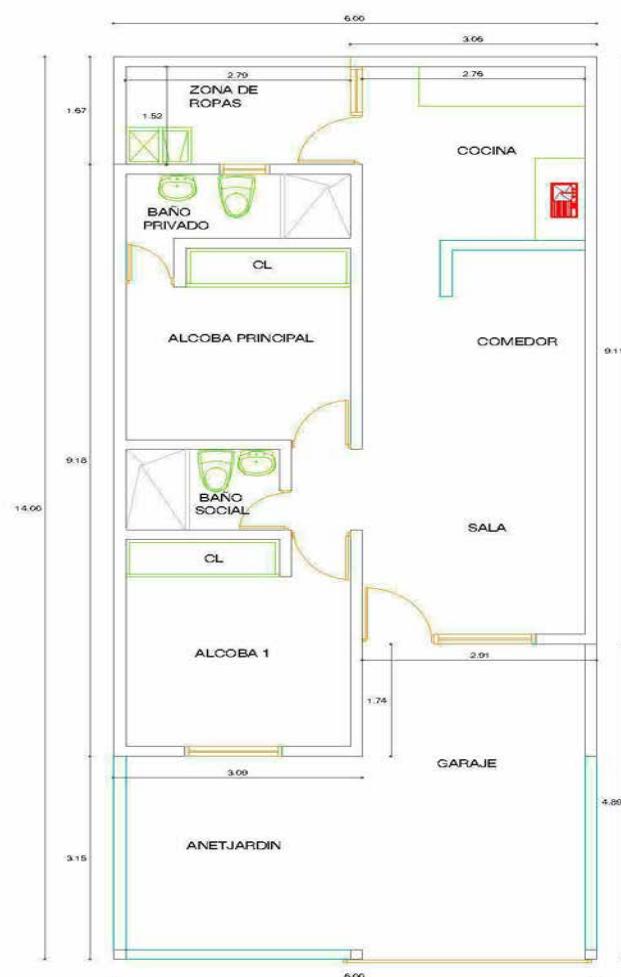
Latitud: 7° 55' 50.271''

Longitud: 72° 29' 45.0666''



Map data ©2024

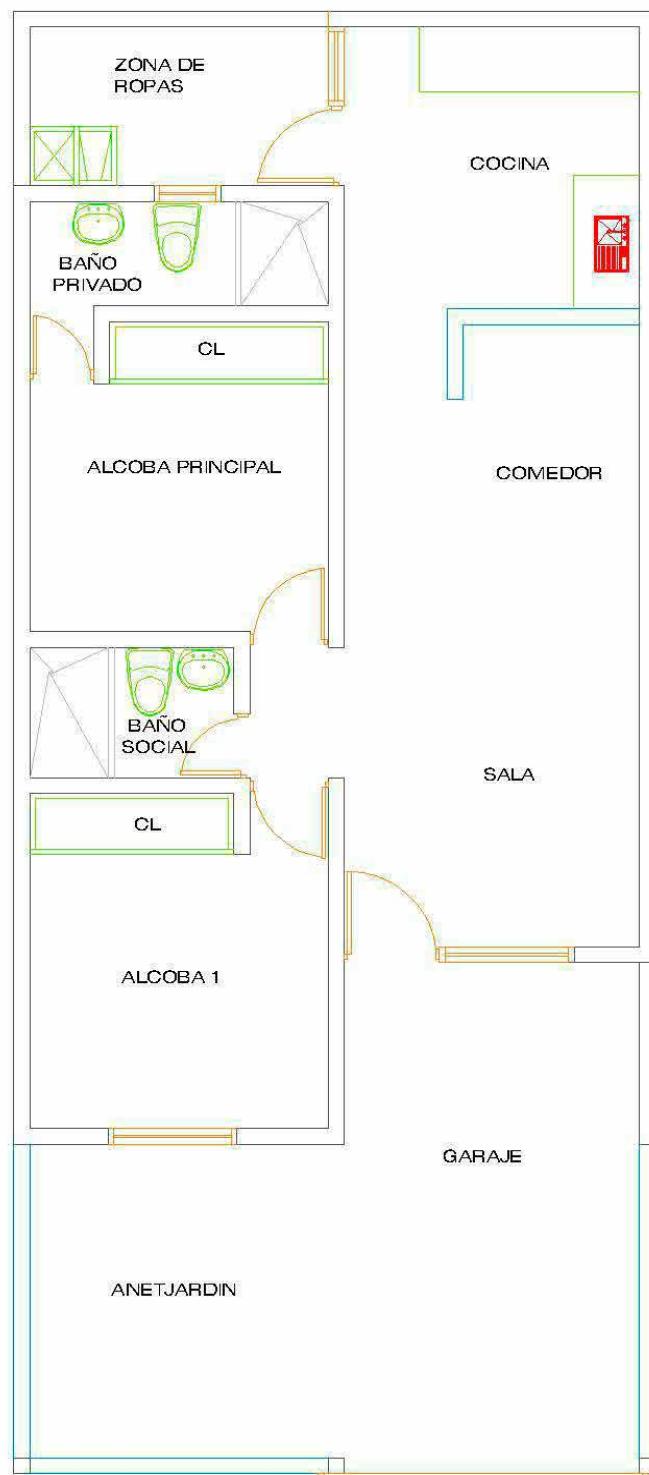
## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA PRIMER PISO

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



**PLANTA PRIMER PISO**

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua

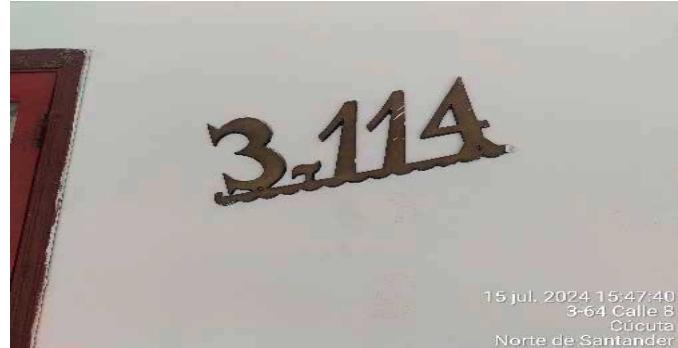


## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



## FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje

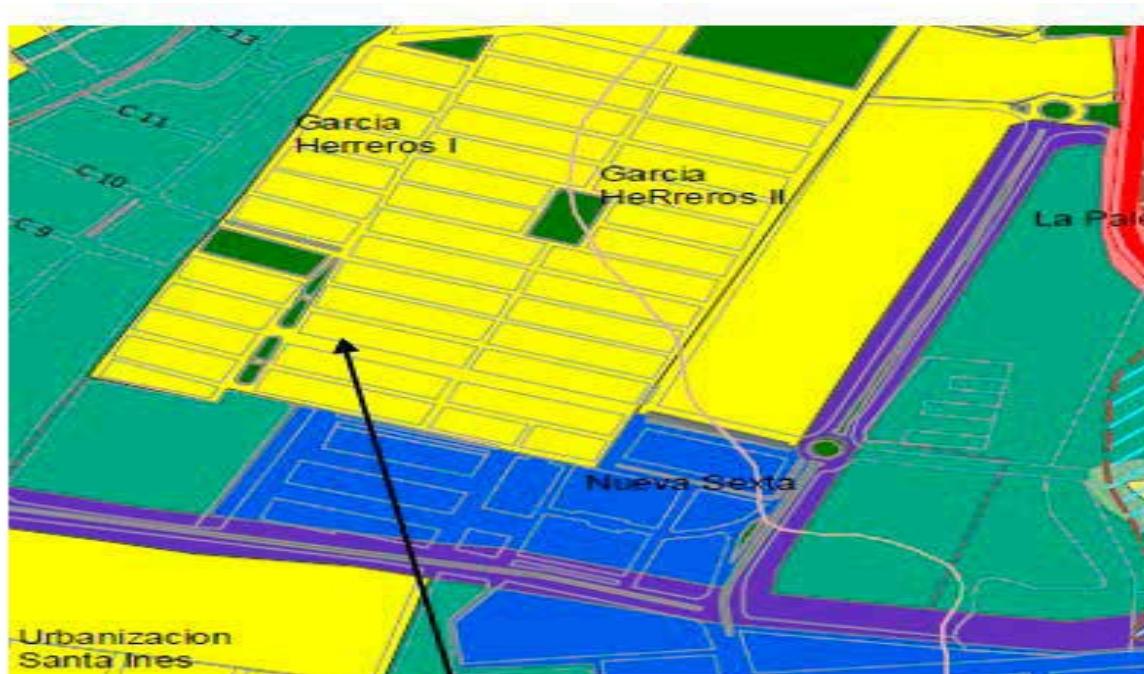


Antejardin



## CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



**USO DEL SUELO URBANO – ZONA RESIDENCIAL ZR4 –  
(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 No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 - 1)

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

3. AREA DE USO DEDICACIONAL E INSTITUCIONAL	0,20	7,00
OTRAS ZONAS		Los índices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a parques, academias, anfiteatros, y situaciones 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 específicas 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	2,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1,60	2,40	2,50
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	I. Construcción	1,75	2,80	2,5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,65
	I. Construcción	2,60	3,50	3,00

137

## 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 - 1)

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

**4. Área de actividad residencial tipo ZR4.** Esta área de actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de demanda alta. Áreas en que se permite la mayor densificación o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda y promoviendo la integración de las zonas y el desarrollo de políticas de vivienda y de población para poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas áreas se promoverá la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Sub-capítulo 2  
Tratamientos Urbanísticos.

**Artículo 172. Definición.** Los tratamientos son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada establecen, en función de las necesidades urbanísticas que tienen el manejo diferenciado del territorio, para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

**Artículo 173. Clases de tratamientos urbanísticos.** Como tratamientos para el desarrollo de suelo urbano y suelo de expansión urbana se determinan los siguientes tratamientos urbanísticos que se encuentran en el Mapa Nro 39 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, que hace parte integral del presente acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Desarrollo Urbano.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de Mejoramiento integral.
6. Tratamiento de Desarrollo en suelo de especulación.

**Artículo 174. Tratamiento de Desarrollo.** Tratamiento aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, igual o de menor que no ha sido urbanizado ni construido, localizado en suelo urbano, para antes de ser intervenido, sea dotado de obras de urbanismo e infraestructura local, con el fin de garantizar su desarrollo urbano, cumpliendo con las largas y duraderas necesidades y expectativas políticas, visión y concepción verde para parques y espacios públicos, zonas de recreación entre otros, y así mismo sean delimitadas las áreas privadas; estas últimas constituidas por predios que una vez culminado el proceso de urbanismo, queden habilitados para adasentar procesos constructivos.

**Artículo 175. Ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo.** Las condiciones para el desarrollo de la regulación establecida en el área de desarrollo en la que se localiza, en régimen de uso del suelo, normas particulares que permitan el desarrollo de tamaño, contenidas en el presente acuerdo.

**Artículo 176. Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programa de vivienda social prioritaria de desarrollo.** En los planes parciales de desarrollo tiene en suelo urbano como de desarrollo urbano, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece el desarrollo de 20% de suelo con uso de suelo destinado a vivienda social de interés prioritario (VIP). El suelo útil residencial para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o fiduciarios que se establezcan en el desarrollo de la vivienda social de interés prioritario, o en el desarrollo de interés prioritario. Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada

93

## 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 consolidar los usos del suelo, los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a consolidar el desarrollo urbano y rural, que permitan la generación de espacios para la vivienda y la 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 aumento de la población, así como el desarrollo socioeconómico con el fin de garantizar el logro 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.** Autorízase al Señor Alcalde de San José de Cúcuta para que durante la vigencia del presente Acuerdo y con ayuda del sistema de información geográfica, proporcione a efectuar la actualización periódica del listado de barrios, urbanizaciones o conjuntos a los que les aplica el Tratamiento de consolidación.

**Parágrafo 4.** La clasificación en tratamientos de consolidación no exime del cumplimiento por parte de los sectores contemplados o parte de los instrumentos que se establecen en la legislación 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 tratamiento son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contemplada en el presente acuerdo.

**Artículo 182. Tratamiento de Renovación.** El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes, mediante modificaciones sustanciales al uso de la tierra y a las edificaciones que se realizan para dar respuesta a las necesidades de desarrollo funcional interno o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, con mayores potencias de desarrollo, derivadas de su ubicación en áreas estratégicas, según criterios de desarrollo que determinan que se realicen cambios que no alteren la identidad de las áreas y desordenadas de las ciudades, entre otras fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la coherencia territorial con los demás municipios y culturas, todo con menores y 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 Reactivación.** Corresponde a los sectores en los cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas en interior de los predios con el fin de promover la revalorización de los sectores en que se ubicán, 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 privada que no alteren las características técnicas, asentamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad 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 normatividad urbanística que usos y aprovechamientos. El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, promoverá la transformación de las zonas desordenadas de la ciudad que se encuentran en desarrollo 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



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



ACUERDO NO 022 DE 2019

18 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 uso de equipamiento comunitario privado resultante se destinará como mínimo el 30% para zonas recreativas y de encuentro, el 15% para servicios comunitarios y áreas administrativas, el porcentaje restante para establecimientos 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 situaciones 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 sectores que poseen una alta densidad de población y que mantienen la unidad morfológica en sus trazados y que conservan las tipologías edificativas de sus construcciones.

Si aplicará a los sectores en los cuales se pretende atender las características de su desarrollo, requeridas normativamente, tanto desde su origen y/o por regularización a través de adiciones de normas particulares o de modificaciones sueltas. La delimitación genérica se aprecia en el Mapa Nro. 30: 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 su manejo por medio de la determinación de determinados aires a otros tratamientos tales como Conservación, Manejamiento Integral, o bien por ser objeto de programas de resassentamiento, o por presencia de sujetos afectados por condición de riesgo.

Considerando que este tratamiento aplica a sectores desordenados en que existen estructuras prediales no homogéneas, se permitirá el desarollo de proyectos constructivos que consideren dichas lotes.

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

**1. Consolidación Urbanística.** Aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos de 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 o inmuebles regidos por esta modalidad deberán cumplir con las normas urbanísticas reguladoras.

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

**2. Consolidación con densificación moderada.** Urbanizaciones cuyas condiciones urbanísticas y ambientales no cumplen con las normas establecidas en la legislación, pero que su uso y su predio presentan unidades o lotes con trazos y áreas generosas que se constituyen en soporte adecuado para adelantar procesos de densificación respetuosa 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 considerada en el desarrollo de la estrategia de desarrollo urbano que corresponda, al saber: Tratamiento de Manejamiento Integral, o situaciones de reubicación.

110

## Areas o Documentos



ACUERDO N° 022 DE 2019

19 DEC 2019

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

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 edificios unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal, y en caso de que no se cumpla, se deberá proceder a las regulaciones establecidas en el mencionado reglamento. Asimismo, las unidades o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente apartado. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-venta de productos de percalquier tipo, comúnmente denominados Co-señorío.

ZONAS QUE NO FIGUREN EXPRESAMENTE DETERMINADAS CON USOS

Para el control de los niveles de colesterol, que se considera el equivalente de los triglicéridos, correspondiente al colesterol total, se han establecido límites rígidos.

CÓDIGO GENERAL DE LEYES POR TIPO Y ESCALA O IMPACTO (VER ANEXO 3.3)	USO	TIPO	ZONAS	
			ZONAS	ZONAS Y METROPOLITANA
	<b>Comercio</b>	<b>COMERCIO AL POR MAYOR</b> <b>COMERCIO AL POR MENOR</b> <b>COMERCIO AL POR MAYOR AL POR MAYOR</b> <b>AUTOMOTRIZ</b>	Zonas	Zonas, Zonas y Metropolitana
		<b>LITERAS</b> <b>ADVERTENCIAS Y COMERCIALES</b> <b>ANUNCIOS Y PUBLICIDAD</b> <b>VENTAS DE VESTIMENTAS Y ACCESORIOS</b> <b>VENTAS DE ARTÍCULOS DE ESPARCIMIENTO</b>	Zonas	Zonas y Metropolitana
	<b>Comercio</b>	<b>PARQUES DE ATRACCIONES</b> <b>CENTROS DE COMERCIOS</b> <b>CENTROS DE BELLEZA Y CUIDADO</b>	Zonas	Zonas y Metropolitana
	<b>Services</b>	<b>COMERCIOS DE VESTIMENTAS</b> <b>ARTICULOS DE ALMACENES DEL VALOR</b> <b>ARTICULOS DE HOTELERIA</b> <b>ARTICULOS DE MUEBLES</b> <b>ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS</b> <b>ARTICULOS DE ALMACENES</b> <b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b> <b>ARTICULOS DE ALIMENTOS</b> <b>ARTICULOS DE PARQUES Y DESARROLLOS</b> <b>INTERMEDIACION FINANCIERA</b> <b>ARTICULOS DE OFICINAS Y FERIALES</b> <b>TECNICOS DE OFICINAS</b> <b>ARTICULOS DE UNIFORMACION</b> <b>REPARACIONES</b>	Zonas	Zonas y Metropolitana
	<b>Desarrollo</b>		Zonas	Zonas y Metropolitana

256

6

## Areas o Documentos



ACUERDO N° 022 DE 2019

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

	<b>QUELLES</b> QSL es un sistema de envío y recepción de señales de radio que permite a los radioaficionados comunicarse entre sí. Se basa en la transmisión de señales de radio de acuerdo con un código establecido.	Electrónico Metropolitano	Zona 1
	<b>CENTRO DE DIFUSIÓN DE INFORMACIONES</b> <b>NOTICIAS Y AVISOS</b> <b>ESTUDIO DE LA COMUNIDAD</b>	Electrónico Metropolitano	Zona 1
	<b>QSL RECIBIDOR</b> <b>ARTESANIA</b> <b>CONFECCIONES EN PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS</b> <b>ESPAZIOS DE MERCADO</b> <b>EXPOSICIONES DE COLECCIONES Y EXPOSICIONES DE AQUILLO DE GRABACIONES</b> <b>INDUSTRIAS SPARE PARTS</b>	Electrónico Metropolitano	Zona 1
Industriales	<b>QSL RECIBIDOR</b> <b>ARTESANIA</b> <b>CONFECCIONES EN PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS</b> <b>ESPAZIOS DE MERCADO</b> <b>EXPOSICIONES DE COLECCIONES Y EXPOSICIONES DE AQUILLO DE GRABACIONES</b> <b>INDUSTRIAS SPARE PARTS</b>	Electrónico Metropolitano	Zona 1
	<b>QSL RECIBIDOR</b> <b>ARTESANIA</b> <b>CONFECCIONES EN PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS</b> <b>ESPAZIOS DE MERCADO</b> <b>EXPOSICIONES DE COLECCIONES Y EXPOSICIONES DE AQUILLO DE GRABACIONES</b> <b>INDUSTRIAS SPARE PARTS</b>	Electrónico Metropolitano	Zona 1

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 universitarias o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento del Propiedad Horizontal y en caso de que este no se ajuste al P.O.T. se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones cuando los usos sean de menor impacto a los formularios en el presente.

200

## 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo 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-1090495098**



PIN de Validación: aff50acd



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA  
En Bogotá: (57 1) 67 46 46 46  
A. Mayor Nacional: (57 1) 67 46 46 46

## 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 inscrito(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 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  
05 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  
17 Abr 2024

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  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aff50acd



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



http://www.ana.org.co  
Calle 98 Bar 1A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Oficina de Atención al Cliente ANA  
En Bogotá: (57 1) 57 46  
A. Nivel Nacional: (57 1) 673 848

**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:**

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales  
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.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**aff50acd**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: aff50acd



Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1090495098 M.I.: 260-223997



**Fecha** 24/07/2024

**Hora:** 03:50 PM

**Sede:** CATASTRO MULTIPROPÓSITO CÚCUTA



### **CERTIFICADO CATASTRAL MUNICIPAL**

**No. RADICACIÓN:** CERT-2024-01-3235

**PIN DE VALIDACIÓN:** 20240724-1-5571-978

El CATASTRO MULTIPROPÓSITO CÚCUTA certifica que MARIA ELIZABETH VILLAMIZAR JAIMES, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 52661046, se encuentra inscrito en la base de datos catastral del Municipio de Cúcuta con relación a los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:	NORTE DE SANTANDER	MATRÍCULA:	260-223997
MUNICIPIO:	MUNICIPIO DE CÚCUTA	ÁREA TERRENO:	84mt <sup>2</sup>
NÚMERO PREDIAL:	540010105000005850040 000000000	ÁREA CONSTRUIDA:	78mt <sup>2</sup>
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:	54001010505850040000	TOTAL DE INTERESADOS:	3
DIRECCIÓN:	C 13A 3 114 MZ A LO 40 UR GARCIA H	AVALÚO:	\$ 64.436.000

### **LISTA DE INTERESADOS**

TIPO DE DOCUMENTO	DOCUMENTO	NOMBRE	TIPO INTERESADO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
C	52661046	MARIA ELIZABETH VILLAMIZAR JAIMES	Propietario (a)	
T	98100158469	LUIS ARMANDO VILLAMIZAR JAIMES	Propietario (a)	
T	1004843683	RANDY FABIAN VILLAMIZAR JAIMES	Propietario (a)	

El presente certificado se expide para a quien interese a solicitud del interesado a los 24 días del mes de julio de 2024.

**Nota:**

Es relevante recordar que el catastro se define como un censo o inventario de bienes inmuebles situados dentro de una jurisdicción específica. A lo largo de la evolución normativa en el ámbito catastral, destacan la Resolución 070 de 2011, el Decreto 1170 de 2015, el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 1040 de 2023. Sin embargo, es imperativo comprender que la inscripción en este censo no confiere ni otorga la propiedad, ni remedia los defectos que puedan existir en la misma, ni puede ser presentada como evidencia de un mejor derecho sobre la titularidad de un bien.



En este contexto, es esencial destacar la clara disposición del parágrafo único del artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 148 del 4 de febrero de 2020. Este párrafo establece de manera inequívoca que la inscripción en el catastro no constituye un título de dominio, no subsana los vicios de la propiedad o la tradición, y no puede ser invocada como una excepción contra aquel que alegue tener un derecho superior sobre la propiedad o posesión del predio.

En concordancia con lo anterior, la Resolución No. 1040 de 2023, en su artículo 1.5, reafirma la incapacidad de la inscripción en el catastro para fungir como título de dominio, corregir defectos en la propiedad o tradición, y como argumento de excepción contra quien pretenda tener un derecho superior sobre la propiedad o posesión del predio. Esta disposición refuerza la idea de que la inscripción catastral no confiere derechos sustantivos sobre la propiedad inmueble, sino que simplemente cumple la función de mantener un registro de la realidad inmobiliaria dentro de una jurisdicción determinada.

Todos los Trámites, Productos y servicios Catastrales a cargo de la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de San José de Cúcuta NO tendrán costo alguno para la ciudadanía. Decreto 0134 del 19 de febrero del 2024.

Este certificado fue generado a la fecha y hora presentada al inicio del documento, la veracidad del presente documento puede ser constatada o verificada escaneando el código QR o a través del siguiente enlace <https://catastro.cucuta.gov.co/ventanilla/certificado/20240724-1-5571-978>.

El avalúo presentado corresponde a las vigencias fiscales y catastrales establecidas conforme con los ART 4.7.13 Resolución No. 1040 de 2023.

**Johan Alejandro Camacho Jiménez**  
**Jefe de conservación**

**RADICADO POR:** Rafael Angelo Mendez Castro  
**REVISADO POR:** Rafael Angelo Mendez Castro

**DOCUMENTO SIN COSTO**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976**

**Nro Matrícula: 260-223997**

Página 1 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 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: 11-07-2002 RADICACIÓN: 2002-14871 CON: ESCRITURA DE: 08-07-2002

CODIGO CATASTRAL: 54001010505850040000 COD CATASTRAL ANT: 010505850040000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1029 de fecha 06-06-2002 en NOTARIA 7 de CUCUTA LOTE #40. con area de 84 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 84 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL - 08-07-2002 ESCRITURA 1029 DEL 06-06-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA LOTE A : INVERSIONES VANGUARDIA LTDA "INVERVAN".-2002-SEGUNDO.-REGISTRO DEL - 29-05-2002 ESCRITURA 969 DEL 27-05-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA DESENGLOBE A : SOCIEDAD INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. "INVERVAN".-2002-TERCERO.-REGISTRO DEL -06-05-2002 ESCRITURA 113 DEL 27-04-2002 NOTARIA UNICA DE TOLEDO COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 305,000,000.00 DE: VELAZQUEZ VEGA ELIZABETH, GIL YEPES CARLOS ALBERTO, SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA S EN C.S. , RODRIGUEZ MARTINEZ PEDRO TARSICIO, A : SOCIEDAD INVERSIONES VANGUARDIA LTDA"INVERVAN LTDA".-2002-CUARTO.-REGISTRO DEL - 02-05-2002 CERTIFICADO 239 DEL 02-05-2002 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO, POR VALOR DE \$ 30,000,000.00 DE: BANCAFE , A : GIL YEPES CARLOS ALBERTO.-2002-QUINTO.-REGISTRO DEL - 18-03-2002 ESCRITURA 264 DEL 29-12-2001 NOTARIA UNICA DE TOLEDO ENGLOBE A : GIL YEPES CARLOS ALBERTO, RODRIGUEZ MARTINEZ PEDRO TARSICIO, VELAZQUEZ VEGA ELIZABETH, INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVARVAN LTDA. , SOCIEDAD GIL YEPEZ Y CIA. S. EN C.S.-2001SEXTO.-REGISTRO DEL - 07-05-1997 ESCRITURA 1525 DEL 02-05-1997 NOTARIA 3 DE CUCUTA HIPOTECA DE CUERPO CIERTO DE: GIL YEPES CARLOS ALBERTO, A : BANCO CAFETERO-BANCAFE .-1997 COMPLEMENTACION DE LAS MATRICULAS #S.260-0182509; 260-0182750; 260-0182751; 260-0185187; 260-185256;260-0185278;260-0192669;260-0202211.-A.)MATRICULA#260-0182509PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 1577 DEL 14-05-1997 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18-03-2002 COMPROVENTA CUOTA MODO DE ADQUIRIR COMPLEMENTACION DEL REGISTRO DE LA ESC.ANOTACION #04 IRA #35573-6 18-03-2002 \$27.000 DE: MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, A : VELAZQUEZ VEGA ELIZABETH.-SEGUNDO.-REGISTRO DEL OFICIO 954 DEL 25-06-1997 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA REGISTRADA EL 11-09-1997 CANCELACION EMBARGO ACCION PERSONAL SE DEJA SIN EFECTO EL OFICIO # 1556 DEL 17-10-97. EXPEDIENTE 9367/96. DE: RUIZ C. LENTULO, A : MORA MOLINA CARMEN SUSANA.-1997TERCERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 1577 DEL 14-05-1997 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 30-05-1997, POR VALOR DE \$ 1,500,000.00 COMPROVENTA CUOTAS B.F.#89400 97 NOTA.NO SE REGISTRA LA VENTA DE LA CUOTA DE CARMEN SUSANA MORA MOLINA POR ENCONTRARSE EMBARGADA DE: GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA MOLINA BELISARIO, MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD, MORA CHACON TRINA MARIA, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA DE BECERRA CARMEN, A : VELAZQUEZ VEGA ELIZABETH.-1997CUARTO.-REGISTRO DEL OFICIO 1556 DEL 17-10-1996 JUZGADO 6 C.MPAL. DE CUCUTA REGISTRADA EL 21-10-1996 EMBARGO ACCION PERSONAL CUOTA.EXP.9367 DE: RUIZ C., LENTULO, A : MORA MOLINA, SUSANA O CARMEN SUSANA.-1996QUINTO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 3125 DEL 04-08-1995 NOTARIA 2A DE CUCUTA REGISTRADA EL 22-08-1995 DIVISION MATERIAL B.F.#44530 \$461= A : MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA, GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA MOLINA BELISARIO, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA DE BECERRA CARMEN, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA.-1995SEXTO.-REGISTRO DE 22-08-95 ESCRIT.#3125 DE 04-08-95 NOTARIA 2 CUCUTA.-ACLARACION DE LINDEROS Y AREA 20.8 HTS.-A: MORA DE SUAREZ, MARIA TRINIDAD O TRINA; GARCIA DE MORA, HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA, TRINO JOSE; MORA GARCIA, SCARLET JOSEFINA; MORA MOLINA, BELISARIO; MORA DE ROJAS, ANA TERESA; MORA DE BECERRA, CARMEN SOFIA; MORA MOLINA,CARMEN SUSANA.-1995.- SEPTIMO.-REGISTRO DE 05-12-94 ESCRIT.#3553 DE 20-10-94 NOTARIA 3 CUCUTA.-ACLARACION ESC.#3072 (EN CUANTO A TRADICION Y REGISTRO DE LAS MEJORAS).-A: MOLINA DE MORA, CARMEN ELENA; MORA MOLINA,



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976**

**Nro Matrícula: 260-223997**

Página 2 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 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

CARMEN SUSANA; MORA MOLINA,BELISARIO.-1994.- OCTAVO.-REGISTRO DE 05-12-94 ESCRIT.#3072 DE 10-09-94 NOTARIA 3 CUCUTA.-  
ADJUDICACION SUCESION 1/5 PARTE LOTES ESTE Y OTROS (RESTO).-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MORA CHACON,ROQUE ENRIQUE.-A: MORA  
MOLINA, BELISARIO; MORA MOLINA,CARMEN SUSANA.-1994.- NOVENO.-REGISTRO DE 05-12-94 ESCRIT.#3072 DE 10-09-94 NOTARIA 3 CUCUTA.-  
ADJUDICACION SUCESION MEJORAS.-DE: MORA CHACON, ROQUE ENRIQUE.-A: MOLINA DE MORA, CARMEN ELENA 50%; MORA MOLINA,  
BELISARIO Y MORA MOLINA, CARMEN SUSANA 50%.1994.- DECIMO.-REGISTRO DE 05-12-94 ESCRIT.#4011 DE 23-10-89 NOTARIA 3 CUCUTA.-  
DECLARACION DE CONSTRUCCION 60.00M2.-A: MORA CHACON, ROQUE ENRIQUE.-1994.- DECIMO PRIMERO-REGISTRO DE 13-08-90 SENTENCIA  
DE 03-08-90 JUZG.3 C.CTO.CUCUTA.-ADJUDICACION SUCESION CUOTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MORA CHACON, JOSE VICENTE.-A: GARCIA DE  
MORA, HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA, SCARLET JOSEFINA; MORA GARCIA, TRINO JOSE.-1990.- DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DE 17-11-  
50 SENTENCIA DE 31-10-50 JUZGADO 1 C.CTO.CUCUTA.-ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: MORA GANDICA, TRINO.-A: MORA  
DE ROJAS, ANA TERESA; MORA CH., JOSE VICENTE; MORA CH.,TRINA MARIA; MORA CH.,ROQUE ENRIQUE; MORA CH.,CARMEN SOFIA.-1950.-B.-)  
MATRICULA # 260-0182750.-PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 3494 DEL 30-08-1995 NOTARIA 2A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 13-09-1995,  
POR VALOR DE \$ 120,000,000.00 COMPRAVENTA CUOTAS -5 HAS.2232 M2. B.F.#46095 \$1320450=(ESTE Y OTRO) DE: MORA DE SUAREZ MARIA  
TRINIDAD O TRINA, GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA DE  
BECERRA CARMEN, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA MOLINA BELISARIO, A : GIL YEPES CARLOS  
ALBERTO.-1995SEGUNDO.-REGISTRO DE 22-08-95-ESCRT.#3125-04-08-95-NOTARIA 2 DE CTA.ACLEARACION DE AREA 6HAS.YLINDEROS-A:MORA DE  
SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA;GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA;MORA GARCIA TRINO JOSE.-MORA GARCIA SCARLET  
JOSEFINA;MORA MOLINA BELISARIO;MORA DE ROJAS ANA TERESA;MORA DE BECERRA CARMEN SOFIA;MORA MOLINA CARMEN SUSANA.-  
TERCERO.-REGISTRO DE 05-12-94-ESCRT.#3072-10-09-94-NOTARIA 3 CTA.ADJUDICACION SUCESION 1/2PARTE LOTES ESTE Y OTRO RESTO.-  
MODO DE ADQUIRIR-DE:MORA CHACON ROQUE ENRIQUE-A:MORA MOLINA BELISARIO;MORA MOLINA CARMEN SUSANA.- 1994-CUARTO.-  
REGISTRO DE 09-03-91- AUTO-08-05-91-OFICINA DE REGISTRO CTA. CANCELACION OFICIOSA OFERTA DE COMPRA ART.21 LEY 09 DE 1989.-  
DE:MUNICIPIO DE CUCUTA-A:TOLOZA CA/AS RAMON ALBERTO.-1991-QUINTO.-REGISTRO DE 21-01-91-OFICIO-17-01-91-ALCALDIA MPAL.DE  
CTA.OFERTA DE COMPRA-DE:MUNICIPIO DE CUCUTA-A:TOLOZA CA/AS RAMON ALBERTO.- 1991-SEXTO- REGISTRO DE- 13-08-90-SENTENCIA-03-  
09-90-JUZG.3.C.CTO. DE CTA.ADJUDICACION SUCESION CUOTA(260-0044438;260-0044439;260-0044299;260-0000501)-MODO DE ADQUIRIR-DE:MORA  
CHACON JOSE VICENTE-A:GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA;MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA;MORA GARCIA TRINO JOSE.-1990-  
SEPTIMO.-REGISTRO DE 17-11-50SENTENCIA DE 31-10-50-JUZG.1. CIVIL CTO.DE CTA.ADJUDICACION SUCESION-MODO DE ADLQUIRIR-DE:MORA  
GANDICA TRINO-A:MORA DE ROJAS ANA TERESA;MORA CH.JOSE VICENTE;MORA CH.TRINA MARIA;MORA CH.ROQUE ENRIQUE-MORA  
CH.CARMEN SOFIA.-1950-C.-) MATRICULA # 260-0182751PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 3494 DEL 30-08-1995 NOTARIA 2A. DE CUCUTA  
REGISTRADA EL 13-09-1995 COMPRAVENTA 3 HAS. B.F.#46095 \$1320450= (ESTE Y OTRO) DE: MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA,  
GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA DE BECERRA CARMEN, MORA  
MOLINA, CARMEN SUSANA, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA MOLINA BELISARIO, A : GIL YEPES CARLOS ALBERTO.-1995SEGUNDO.-  
TRADICION YA CITADA EN LOS NUMERALES DEL SEXTO AL DECIMO SEGUNDO DE LA APARTE A (260-0182509)D.-) MATRICULA # 260-0185187.-  
PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0034 DEL 05-01-1996 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 16-01-1996, POR VALOR DE \$



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976**

**Nro Matrícula: 260-223997**

Página 3 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 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

55,000,000.00 COMPROVENTA B.F.#54947 \$ 605.450.00 DE: MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA, GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA MOLINA BELISARIO, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA DE BECERRA CARMEN, A : VELAZQUEZ VEGA.-1996SEGUNDO.-TRADICION YA CITADA EN EL NUMERAL SEXTO AL DECIMO SEGUNDO DE LA APARTE A ( 260-0182509E.-) MATRICULA # 260-0185256.-PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0035 DEL 15-01-1996 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA REGISTRADA EL 17-01-1996, POR VALOR DE \$ 55,000,000.00 COMPROVENTA CUOTAS,B,F#54936 \$ 605.450.00 DE: MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA, GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA DE BECERRA CARMEN, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA MOLINA BELISARIO, A : RODRIGUEZ MARTINEZ PEDROTARSICIO.-1996SEGUNDO.-TRADICION YA CITADA EN LOS NUMERALES SEXTO AL DECIMO SEGUNDO DE LA APARTE A ( 260-182509F.-) MATRICULA # 260-0185278.-PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 2370 DEL 09-09-1999 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA REGISTRADA EL 14-09-1999, POR VALOR DE \$ 55,000,000.00 COMPROVENTA B.F.31433 DE: LOPEZ DE ZAMBRANO MARIA NOELIA, A : GIL YEPES CARLOS ALBERTO, SEGUNDO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 0036 DEL 05-01-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18-01-1996, POR VALOR DE \$ 55,000,000.00 COMPROVENTA B.F.# 54942 \$ 605.450 DE: MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA, GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA MOLINA BELISARIO, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA DE BECERRA CARMEN, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, A : LOPEZ DE ZAMBRANO MARIA NOELIA.-1996 CUARTO.-TRADICION YA CITADA EN LOS NUMERALES SEXTO AL DECIMO SEGUNDO DE LA APARTE A (260-0182509F.-) MATRICULA # 260-0192669.-PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 4933 DEL 18-12-1996 NOTARIA 2A. DE CUCUTA REGISTRADA EL 31-01-1997 OTROS ACLARACION ESCRITURA #3932 DEL 03-10-96 NOTARIA 2A.DE CUCUTA, EN CUANTO A QUE EL AREA CORRECTA QUE SE VENDIO ES DE 1 HAS.8,361 M2.Y SE CORRIGE SIGLA DE LA SOCIEDAD COMPRADORA.B.F.#78772 \$18950= DE: GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA MOLINA BELISARIO, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA DE BECERRA CARMEN, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD, MORA GARCIA TRINO JOSE, A : INVERSIONES VANGUARDIA LTDA.-INVERVAN LTDA..-1996SEGUNDO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 3932 DEL 03-10-1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 19-11-1996, POR VALOR DE \$ 13,000,000.00 COMPROVENTA PARCIAL . 1 HECTAREA. 5.345 MTS2. B.F.73939 \$ 130000 DE: MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA, GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA, MORA GARCIA TRINO JOSE, MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA, MORA MOLINA BELISARIO, MORA DE ROJAS ANA TERESA, MORA DE BECERRA CARMEN, MORA MOLINA, CARMEN SUSANA, A : INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVARVAN LTDA..-1996TERCERO.-TRADICION YA CITADA EN LOS NUMERALES SEXTO AL DECIMO SEGUNDO DE LA APARTE A (260-0182509J.-) MATRICULA # 260-0202211.-PRIMERO.-REGISTRO DE LA ESCRITURA 304 DEL 17-02-1998 NOTARIA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 30-03-1998 ENGLOBE B.F.# 10370-26-02-98-\$ 27.200. A : SOCIEDAD GIL YEPEZ Y CIA. S. EN C.S.A.-) COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA # 260-0044438.-PRIMERO.- REGISTRO DEL 22-01-98-ESCRT.# 2926 DEL 29-12-97-NOTARIA 6 DE CUCUTA- COMPROVENTA RESTO- DE; RENJIFO HIGUITA LIBARDO- A; GIL YEPEZ Y CIA.S.EN C.-1998SEGUNDO.- REGISTRO DEL 21-05-97-ESCRT.# 1578 DEL 14-05-97-NOTARIA 2 DE CUCUTA-COMPROVENTA CUOTAS PARTES-MODO DE ADQUIRIR- DE; GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA; MORA MOLINA BELISARIO; MORA DE BECERRA CARMEN; MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD HOY TRINA MARIA MORA CHACON; MORA GARCIA TRINO JOSE; MORA MOLINA CARMEN SUSANA; MORA DE ROJAS ANA TERESA; A: RENJIFO HIGUITA LIBARDO.- 1997TERCERO- REGISTRO DEL 22-08-95-ESCRT.#3125 DEL 04-08-95-NOTARIA 2 DE CUCUTA- ACLARACION DE AREA APROXIMADA 2.300 M2.- Y



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

**Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976**

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 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

ACLARACION LINDEROS- A; MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA; GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA TRINO JOSE; MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA; MORA MOLINA BELISARIO; MORA DE ROJAS ANA TERESA; MORA DE BECERRA CARMEN; MORA MOLINA CARMEN SUSANA.-1995CUARTO.- REGISTRO DEL 18-05-95- OFICIO # 608 DEL 17-05-95- IDUC DE CUCUTA- CANCELACION CONTRIBUCION DE VALORIZACION POR LA OBRA 142- DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA- IDUC-- A: MORA MOLINA BELISARIO.-1995QUINTO-REGISTRO DEL 06-02-95-OFICIO # 192 DEL 02-02-95-IDUC DE CUCUTA- CONTRIBUCION VALORIZACION- DE: IDUC- A; MORA MOLINA BELISARIO.-1995SEXTO.- REGISTRO DEL 05-12-94-ESCRT.# 3553 DE; 20-10-94-NOTARIA 3 DE CUCUTA-ACLARACION ESCRT.# 3072 EN CUANTO A # MATRICULA DEL PREDIO B.2- A: MORA MOLINA CARMEN SUSANA-; MORA MOLINA BELISARIO.-1994SEPTIMO- REGISTRO DEL 05-12-94-ESCRT.# 3072 DEL 10-09-94- NOTARIA 3 DE CUCUTA ADJUDICACION SUCESION 1/5 PARTE LOTES ESTE Y OTRO RESTO.- DE; MORA CHACON ROQUE ENRIQUE- A; MORA MOLINA BELISARIO; MORA MOLINA CARMEN SUSANA.- 1994OCTAVO.- REGISTRO DEL 09-05-91-AUTO DEL 08-05-91-OFCINA REGISTRO DE CUCUTA- CANCELACION OFICIOSA OFERTA DE COMPRA- DE; MUNICIPIO DE CUCUTA- A: TOLOZA CA/AS RAMON ALBERTO.- 1991NOVENO.-REGISTRO DEL 21-01-91-OFICIO # SIN 17-01-91-ALCALDIA MPAL.DE CUCUTA.-OFERTA DE COMPRA- DE; MUNICIPIO DE CUCUTA- A: TOLOZA CA/AS RAMON ALBERTO.-1991DECIMO .- REGISTRO DEL 13-08-90-SENTENCIA-03-08-90-JUZG.3 C.CTO.CUCUTA- ADJUDICACION SUCESION CUOTA- DE; MORA CHACON JOSE VICENTE- A: GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA; MORA GARCIA TRINO JOSE.-1990DECIMO PRIMERO.- REGISTRO DEL 07-02-51- ESCRT.# 1954 DEL 24-11-50-NOTARIA 1 DE CUCUTA-PROTOCOLIZACION- A; MORA GANDICA TRINO.-1951DECIMO SEGUNDO.- REGISTRO DEL 17-11-50-SENTENCIA # SIN DEL 31-10-50-JUZG. 1 C.CTO. DE CUCUTA- ADJUDICACION SUCESION- DE; MORA GANDICA TRINO- A: MORA DE ROJAS ANA TERESA; MORA CH.JOSE VICENTE; MORA CH. TRINA MARIA; MORA CH. ROQUE ENRIQUE; MORA CH. CARMEN SOFIA.- 1950B.-) MATRICULA # 260-0182508.-PRIMERO.- REGISTRO DEL 21-05-97-ESCRT.# 1576 DEL 14-05-97-NOTARIA 2 DE CUCUTA- COMPROVENTA CUOTAS PARTES SOBRE DEL RESTO(NO SE REGISTRO LA VENTA DE LA CUOTA PARTE DE MARIA TRINIDAD MORA DE SUAREZ HOY TRINA MARIA MORA CHACON POR LOS MOTIVOS EXPUESTOS EN LA RSOL.#99-) DE: GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA; MORA MOLINA BELISARIO;MORA DE ROJAS ANA TERESA; MORA DE BECERRA CARMEN; MORA GARCIA TRINO JOSE; MORA MOLINA CARMEN SUSANA; MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD HOY TRINA MARIA MORA CHACON- A: SOCIEDAD GIL YEPES Y CIA. S. EN C.-1997 SEGUNDO.- REGISTRO DEL 22-08-95-ESCRT.# 3125 DEL 04-08-95-NOTARIA 2 DE CUCUTA-DIVISION MATERIAL- A; MORA DE SUAREZ MARIA TRINIDAD O TRINA; GARCIA DE MORA HERIBERTA JOSEFINA; MORA GARCIA TRINO JOSE; MORA GARCIA SCARLET JOSEFINA; MORA MOLINA BELISARIO; MORA DE ROJAS ANA TERESA; MORA DE BECERRA CARMEN; MORA MOLINA CARMEN SUSANA.-1995TERCERO.-TRADICION YA CITADA EN LOS NUMERALES TERCERO EN ADELANTE DE LA APARTE A.- (MATRICULA # 260-0044438).-

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CL 3 INTERNA LT 40 MZ A
  - 2) CL 13 A # 3 - 114 MZ A LO 40 UR GARCIA H

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

260-223947



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976**

**Nro Matrícula: 260-223997**

Página 5 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-07-2002 Radicación: 2002-14871

Doc: ESCRITURA 1029 DEL 06-06-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO IRA.#42618-2 DEL 12-06-02 \$43.800. (LA COPIA DEL DOCUMENTO REPOSA EN LA MATRICULA #260-022951)

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

A: INVERSIONES VANGUARDIA LTDA "INVERVAN" X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-05-1924 Radicación: 2002-14871

Doc: ESCRITURA 345 DEL 22-04-1924 NOTARIA 1 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA

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

DE: TOMO CANAL DE PIEDRA

A: PREDIO EL SALADO

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-03-2004 Radicación: 2004-6131

Doc: ESCRITURA 0830 DEL 18-03-2004 NOTARIA 2 DE CUCUTA VALOR ACTO: \$16,600,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.-I.R.A.#C-023839 DE 26-03-04 \$91.000.00.-

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

DE: SOC.INVERSIONES VANGUARDIA LTDA. INVERVAN LTDA

NIT# 8001811812 LTDA.

A: VILLAMIZAR JAIMES LUIS ARMANDO X -MENOR

REPRESENTADO-

A: VILLAMIZAR JAIMES MARIA ELIZABETH CC# 52661046 X

A: VILLAMIZAR JAIMES RANDY FABIAN X -MENOR

REPRESENTADO-

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-11-2017 Radicación: 2017-260-6-28967

Doc: OFICIO 6376 DEL 21-09-2017 JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA REF: EJECUTIVO-RAD:54001402200820170066700-ESTE Y OTRO

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

DE: FINANCIERA COMULTRASAN

A: VILLAMIZAR JAIMES MARIA ELIZABETH CC# 52661046

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11763

Doc: RESOLUCION 01 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976

Nro Matrícula: 260-223997

Página 6 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 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 última página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA - CUCUTA FUTURA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-04-2024 Radicación: 2024-260-6-7089

Doc: AUTO S/N DEL 22-03-2024 JUZGADO 008 CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA REF: EJECUTIVO-RAD:54001402200820170066700-ESTE Y OTRO

OFICIO 6376 DEL 21/9/2017

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

DE: COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE SANTANDER LIMITADA "FINANCIERA COMULTRASAN" NIT 804.009.752-8

A: VILLAMIZAR JAIMES MARIA ELIZABETH

CC# 52661046

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-07-2024 Radicación: 2024-260-6-16232

Doc: CERTIFICADO 2024-01-3235 DEL 24-07-2024 SUBSECRETARIA DE GESTION CATASTRAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: CATASTRO MULTIPROPOSITO MUNICIPAL

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

ANOTACION Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2002-14871 Fecha: 12-07-2002

POR OMISION EN LA DIGITACION SE ADICIONA ESTA ANOTACION Y CRONOLIGICAMENTE CORRESPONDE A LA ANOTACION 1 POR LA FECHA DE SU INSCRIPCION "VALE" ART.35 D.L.1250/70

ANOTACION Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1436 Fecha: 16-07-2011

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

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240731192998342976

Nro Matrícula: 260-223997

Página 7 TURNO: 2024-260-1-92614

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 05:09:01 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-92614      FECHA: 31-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra

REGISTRADORA PRINCIPAL

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