



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/07/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CLT CALLE 3 INTERNA LOTE 40 MZ A		
Barrio	García Herreros		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	María Elizabeth Villamizar Jaimes / Randy Fabien Villamizar Jaimes		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: BRYIAN MAURICIO OSORIO URIBE

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **María Elizabeth Villamizar Jaimes / Randy Fabien Villamizar Jaimes** ubicado en la CLT CALLE 3 INTERNA LOTE 40 MZ A García Herreros, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$116,989,760.00 pesos m/cte (Ciento dieciséis millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos sesenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	84	M2	\$1,132,140.00	81.29%	\$95,099,760.00
Otro	Porche	21.89	M2	\$1,000,000.00	18.71%	\$21,890,000.00
TOTALES					100%	\$116,989,760
Valor en letras Ciento dieciséis millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos sesenta Pesos Colombianos						

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME
RAA Nro: AVAL-60323174
C.C: 60323174

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,052,784	0	Valor del avalúo en UVR	116,989,760.00
Proporcional	0	116,989,760	Valor asegurable	116,989,760
% valor proporcional	40.59	59.41	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	No Favorable			
Observación calificación	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La nomenclatura física no coincide con la del certificado de tradición. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso. NOTA 2: limitación al dominio anotación 5 del certificado, levantar.			
Observación	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 ropas: 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.

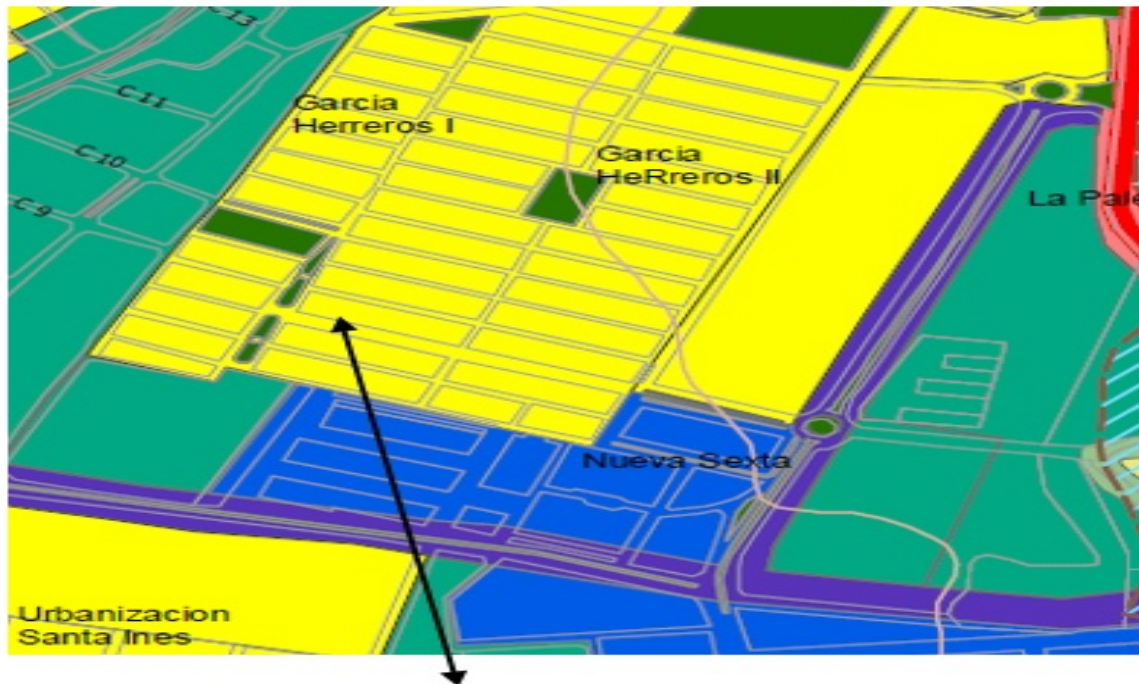
-PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación); de acuerdo a esta certificación, realizar las acciones que procedan: 1) Si es diferente a la del certificado de tradición, debe actualizarla en el certificado. 2) cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

Código	LCAJA-1090495098	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BRYIAN MAURICIO OSORIO URIBE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1090495098	Teléfono	3233930750
Email	bryan.osorio2527@correo.policia.gov.con				
Datos del propietario:					
Propietario	María Elizabeth Villamizar Jaimes / Randy Fabien Villamizar Jaimes				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52661046 / menor	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CLT CALLE 3 INTERNA LOTE 40 MZ A				
Conjunto	N/A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	García Herreros	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	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).				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																							
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																					
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																									
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>35</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA CONSTRUIDA	M2	35	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>78</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>64436000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA CONSTRUIDA	M2	78	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	64436000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	35																								
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	84																								
AREA CONSTRUIDA	M2	78																								
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	64436000																								
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>55.13</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA PISO 1	M2	55.13	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>84</td></tr><tr><td>AREA PISO 1</td><td>M2</td><td>55.13</td></tr><tr><td>PORCHE</td><td>M2</td><td>21.89</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	84	AREA PISO 1	M2	55.13	PORCHE	M2	21.89
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	84																								
AREA PISO 1	M2	55.13																								
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA DE TERRENO	M2	84																								
AREA PISO 1	M2	55.13																								
PORCHE	M2	21.89																								
<table><tr><th>ÁREAS POR NORMA</th><th></th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Indice ocupación</td><td>0.77</td><td>64.68</td></tr><tr><td>Indice construcción</td><td>2.50</td><td>210</td></tr></table>			ÁREAS POR NORMA		VALOR	Indice ocupación	0.77	64.68	Indice construcción	2.50	210															
ÁREAS POR NORMA		VALOR																								
Indice ocupación	0.77	64.68																								
Indice construcción	2.50	210																								
Forma Geometrica	Irregular	Frente	6.00 MI																							
Fondo	14.00 MI	Relación frente fondo	2:1																							
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																									
Actualidad edificadora	Se encontraron remodelaciones de viviendas cerca al inmueble objeto del avalúo.																									
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																									

Acuerdo Decreto	Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA
Area Del Lote	84 M2
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR4
Uso Principal Norma	Vivienda, Comercio, Dotacional
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeContruccion	2.50
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.00 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	Se valida las áreas de los documentos jurídicos, Terreno (Certificado de Libertad y Tradición) Construcción (Escritura), encontrandose un en el área construida de 55.13 M2, la cual a con el indice de construcción.

Plano Uso de suelo-actividad



**USO DEL SUELO URBANO – ZONA RESIDENCIAL ZR4 –
(POT CUCUTA 2019)**

Plano Tratamiento urbanistico



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 -)

"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 DOTACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	7.00
OTRAS ZONAS	Los índices variarán según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a parques, asientos, arboledines y áreas máxima y mínima 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	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.78	0.85
	I. Construcción	2.60	3.50	8.00

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 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, infraestructura y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de suelo requerido con destino al espacio público, 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. 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, proceda 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 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 volumetría son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenidos 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 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 potenciales de desarrollo, derivadas de su ubicación en áreas estratégicas, según definiciones del POT. Son las determinaciones que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya 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 pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda 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 Reactivación.** 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 reactivación de las secciones 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 privada tales como arboledines, fachadas, asientos, 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 de usos y aprovechamientos. El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas 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.

Áreas o Documentos



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



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 6. En todos los casos del total de equipamiento comunal privado resultante se destinará como mínimo, el 30% para zonas recreativas y de encuentro, el 15 % para servicios comunales 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 aquel 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 trazados y que conservan la tipología edificatoria de sus construcciones.

Se aplicará a los sectores en los cuales se pretende afianzar las características de su desarrollo, regulados normativamente, bien sea desde su origen o por regularización a través de adopciones de normas particulares o de modificaciones surtidas. La delimitación genérica se aparece en el **Mapa Nro. 39 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**.

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

Considerando que este tratamiento aplica a sectores desarrollados en que existen estructuras predales 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 con base en las siguientes modalidades:

- 1. Consolidación Urbanística.** Aplica a las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos o proyectos de vivienda en serie, así como compásjos o centros comerciales que mantienen características urbanas y ambientales que se deben conservar como orientadoras de su desarrollo. Los predios e inmuebles regidos por esta modalidad deberán cumplir con las normas urbanísticas regulatorias.
- Las urbanizaciones, por sistema de loteo 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.
- 2. Consolidación con densificación moderada.** Urbanizaciones cuyas condiciones urbanísticas y ambientales de calidad, en tanto su red vial cuenta con secciones vías amplias y su estructura predial presenta unidades o lotes con frentes 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 reconocida y se aplicará el tratamiento o actuación urbanística que corresponda, a saber: Tratamiento de Mejoramiento Integral, o actuaciones de reubicación.

110

Áreas o Documentos



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



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"

Indicador	Salud	Seguridad	Uso	Zona
Indicador	SALUD: Centros de salud, para centros de atención donde se presta desarrollo a las dotacionales propuestas.	Urbano	Metropolitano	Zonal
	SERVICIOS SOCIALES	Urbano	Metropolitano	Zonal
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Urbano	Metropolitano	Zonal
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Urbano	Metropolitano	Zonal
	DE SEGURIDAD	Urbano	Metropolitano	Zonal
	DEPORTIVA	Urbano	Metropolitano	Zonal
	CONSEJO DE PRENDAS DE VESTIR Y PERIFONEO	Urbano	Metropolitano	Zonal
	PERIFONEO DE MUEBLES	Urbano	Metropolitano	Zonal
	ACTIVIDADES DE ESPORTACION E IMPRESION Y DISEÑO	Urbano	Metropolitano	Zonal
	INDUSTRIAS EXAMINAR	Urbano	Metropolitano	Zonal

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 unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice 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 formulados en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

ZONAS QUE NO FIGUREN EXPRESAMENTE DETERMINADAS CON USOS

Para el caso de zonas o sectores, que llegasen a quedar sin usos determinados, corresponderá al departamento administrativo de Planeación Municipal precisar los vacíos a que haya lugar.

Uso	Tipo	Escala
Cosecha	USO DOMESTICO	Urbano y Zonal
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO ASOCIADO AL RIGIDO	Zonal y Metropolitano
	AUTOMOTRIZ	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MENOR	Zonal y Metropolitano
	VENTAS DE VIVERES Y ALIMENTOS	Zonal y Metropolitano
	VENTAS DE VIVERES Y ALIMENTOS	Zonal y Metropolitano
	VENTAS DE VIVERES Y ALIMENTOS	Zonal y Metropolitano
	VENTAS DE VIVERES Y ALIMENTOS	Zonal y Metropolitano
	VENTAS DE VIVERES Y ALIMENTOS	Zonal y Metropolitano
Servicios	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
	SERVICIOS DE RESTAURANTES	Zonal y Metropolitano
Detención	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
	COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano

259

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"

Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR4	Área de actividad residencial tipo ZR4 y se evidencia en el Mapa
USOS APLICAN PARA:	USO	USO
USOS PRINCIPALES	Vivienda	Vivienda
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	Comercio
	Industria	Industria
	Recreativo	Recreativo
	Servicios	Servicios
	Donacional	Donacional

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones nuevas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T., se dará prioridad a las reglamentaciones que existen en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente acuerdo. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-venta de productos de perecederos, comúnmente denominados cosecheros.

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"

4. Área de actividad residencial tipo ZR4. Esta área de actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de densidad alta. Áreas en que se permite la localización o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda, ya sea por medio de proyectos nuevos o de la intervención de zonas ya existentes por medio de políticas de renovación urbana, que permitan escenarios adecuados para atender 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 mismas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Artículo 173. Clases de tratamientos urbanísticos. Como lineamientos para el desarrollo de suelo urbano y suelo de expansión urbana se determinaron los siguientes tratamientos urbanísticos que se encuentran en el Mapa No 36 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, que hace parte integral del presente acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Renovación Urbana.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de mejoramiento integral.
6. Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión.

Artículo 174. Tratamiento de Desarrollo. Tratamiento aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, igual de terreno 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, conectado a los sistemas generales, debidamente delimitado y cumpla con las cargas urbanísticas (espacios públicos, vías y zonas verdes, parques y equipamiento, zonas de afectación entre otras, y así mismo sean delimitadas las áreas privadas, estas últimas constituidas por predios, que una vez culminado el proceso de urbanismo, quedan habilitados para adelantar procesos constructivos.

Artículo 175. Ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo. Las condiciones para el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados, ubicados al interior del perímetro urbano se derivan de la reglamentación establecida en el área de actividad en la que se localicen, el régimen de usos del suelo, normas particulares que permitan el desarrollo de terreno, 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 tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la designación del 20% del suelo de desarrollo para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). El suelo de desarrollo para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o fondos que creará el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o 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 predio.

93

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
830	EscrituraDePropiedad	18/03/2004	2a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-223997	12/06/2024	54-001-01-05-0585-0040-000	Casa

Observación

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.

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	NO

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial Barrial	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>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.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Calle 13 A y se encuentra en buen estado de conservación.</p>				

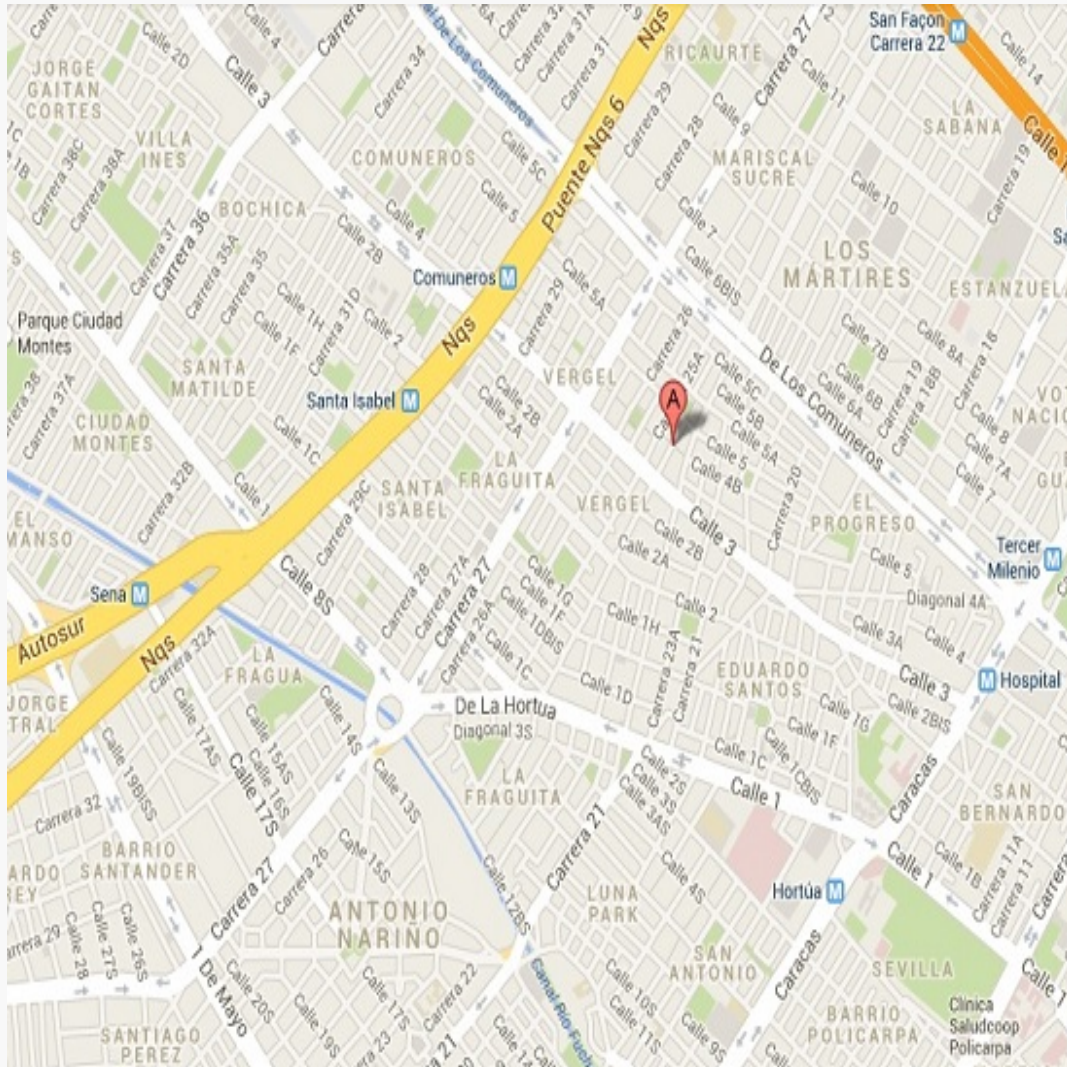
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	2	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	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.							

Dirección: CLT CALLE 3 INTERNA LOTE 40 MZ A | García Herreros | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.930631
GEOGRAFICAS : 7° 55' 50.271''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.495852
GEOGRAFICAS : 72° 29' 45.0666''

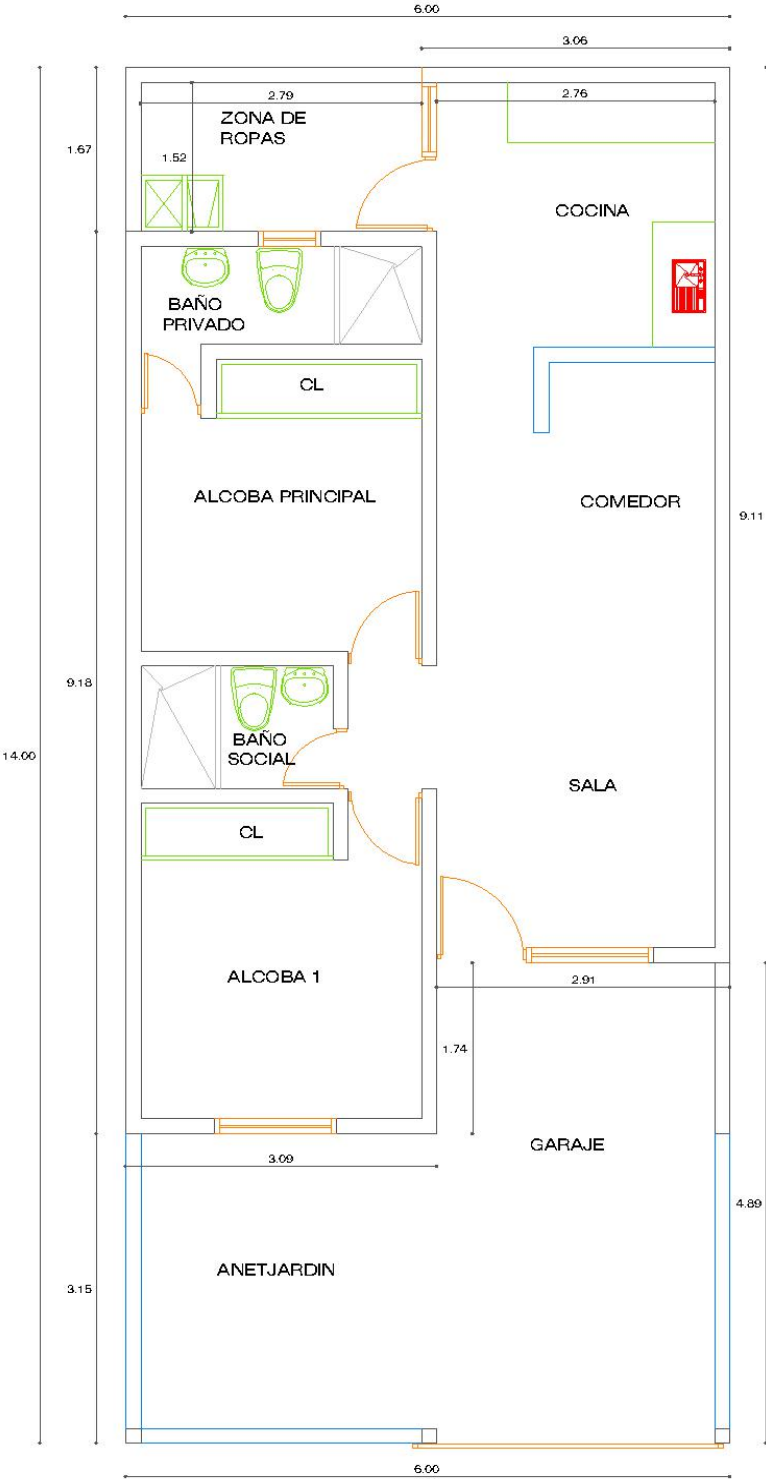
#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Garcia Herreros	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3103714808	84	64	\$1,000,000	\$64,000,000
2	Garcia Herreros	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3187852469	84	64	\$1,200,000	\$76,800,000
3	Garcia Herreros	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3125263653	84	64	\$1,200,000	\$76,800,000
4	Garcia Herreros	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3165288911	84	75	\$1,400,000	\$105,000,000
Del inmueble						84			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$88,000,000	\$1,047,619	1.0	1.0	1.00	\$1,047,619
2	\$94,200,000	\$1,121,429	1.0	1.0	1.00	\$1,121,429
3	\$94,200,000	\$1,121,429	1.0	1.0	1.00	\$1,121,429
4	\$104,000,000	\$1,238,095	1.0	1.0	1.00	\$1,238,095
					PROMEDIO	\$1,132,142.86
					DESV. STANDAR	\$78,739.60
					COEF. VARIACION	6.95%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,132,143.00	AREA	84	TOTAL	\$95,100,012.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$95,100,012.00					

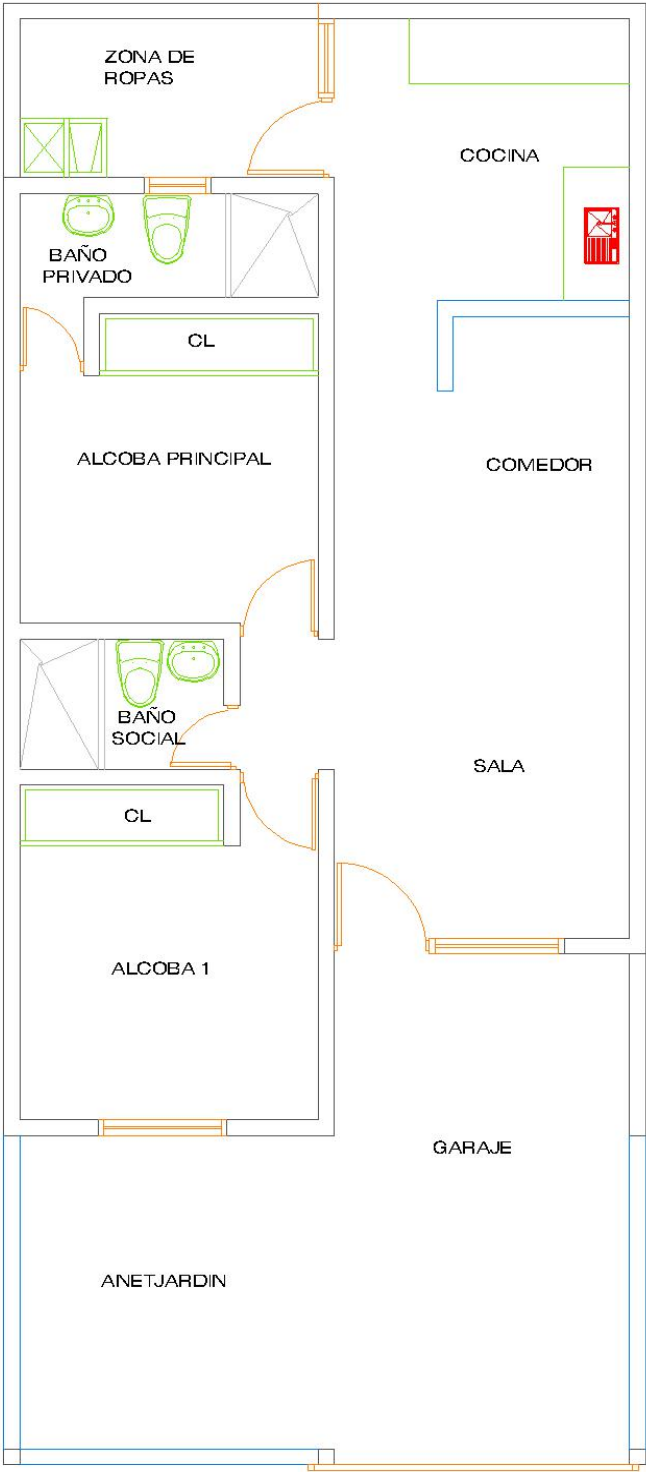
Observaciones:			
Enlaces:			
1.- https://viviendasyvalores.com.co/detalle-propiedad/?proid=27544&idpost=161262	2.- https://www.lunaroman.com/proyecto/231207-0821-casa-garcia-herreros-codigo-4718-casa/	3.- https://rentabien.com.co/detalle/12631/casa-en-venta-en-garcia-herreros/?code=2838330	4.- https://viviendasyvalores.com.co/detalle-propiedad/?proid=28010&idpost=185505

Plano



PLANTA PRIMER PISO

Plano



PLANTA PRIMER PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



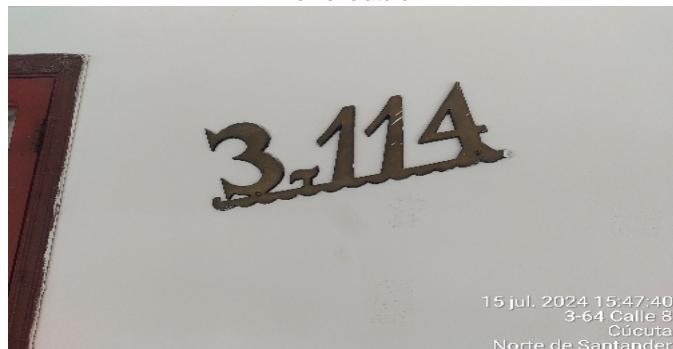
Contador de Agua



Fachada del Inmueble



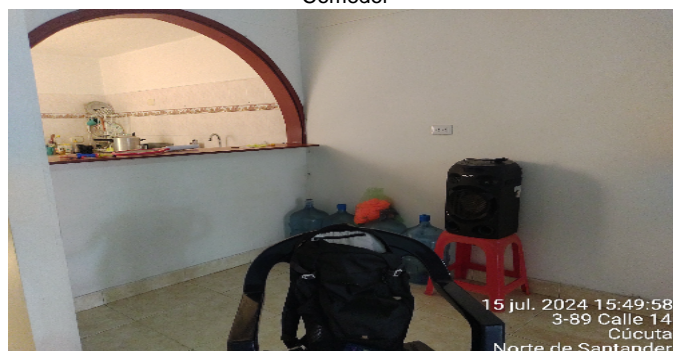
Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



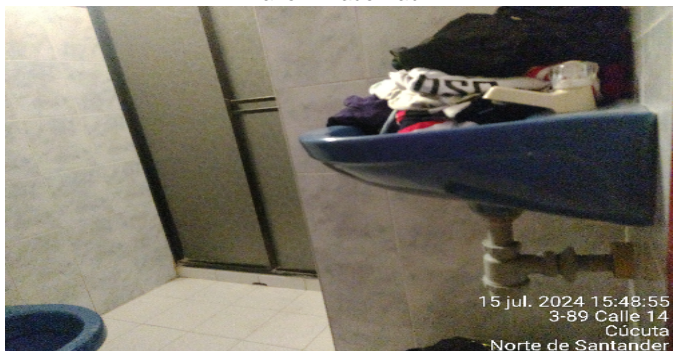
Zona de Ropas



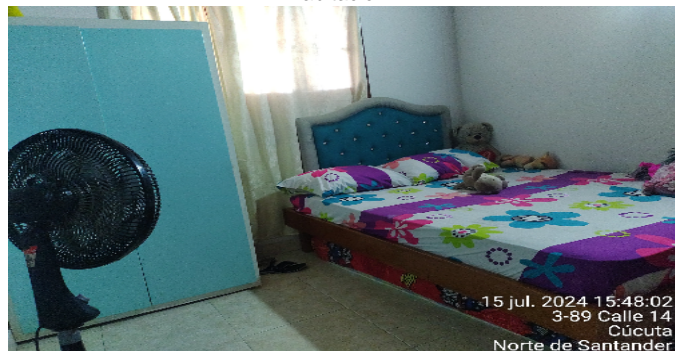
Hab. 1 o Habitación Principal



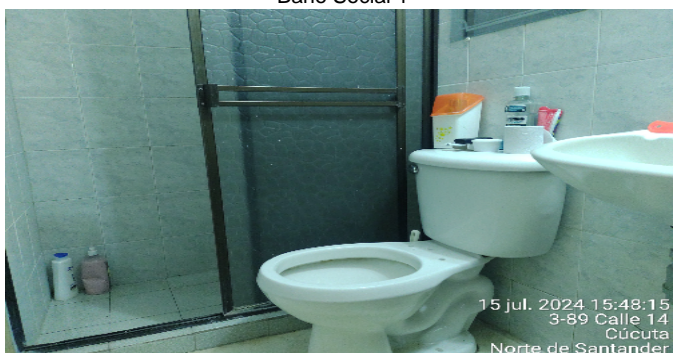
Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Antejardin



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.

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.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LCAJA-1090495098



PIN de Validación: a150acd



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 avaluador 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 2019Regimen
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 2024Regimen
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 2024Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af50acd



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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en A.E.O. DE LA AMERICA 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: _____

Página 2 de 3



PIN de Validación: a150acd



Alexandra Suarez
Representante Legal



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



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

Certificado generado con el Pin No: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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-ESCRIT.#3125-04-08-95-NOTARIA 2 DE CTA.ACLARACION 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-ESCRIT.#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 SCARIET 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: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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 COMPRAVENTA 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 (260-0182509)E.-) 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 COMPRAVENTA 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 (260-182509)F.-) 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 COMPRAVENTA 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 COMPRAVENTA 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 (260-0182509)F.-) 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 COMPRAVENTA 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 (260-0182509)J.-) 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-ESCRIT.# 2926 DEL 29-12-97-NOTARIA 6 DE CUCUTA- COMPRAVENTA RESTO- DE; RENJIFO HIGUITA LIBARDO- A; GIL YEPEZ Y CIA.S.EN C.-1998SEGUNDO.- REGISTRO DEL 21-05-97-ESCRIT.# 1578 DEL 14-05-97-NOTARIA 2 DE CUCUTA-COMPRAVENTA 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-ESCRIT.#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: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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-OFICINA 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.C.TO.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.C.TO. 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- COMPRAVENTA 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA 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: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 5 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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 COMPRAVENTA 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 PUBLICOS DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 6 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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

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 No: 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación 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

Anotación 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)

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 240612614895758562

Nro Matrícula: 260-223997

Pagina 7 TURNO: 2024-260-1-71604

Impreso el 12 de Junio de 2024 a las 02:37:31 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

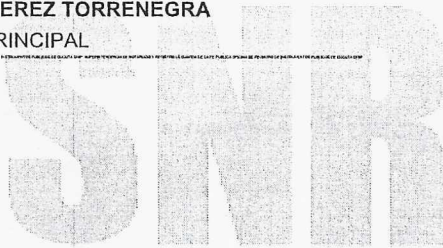
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-71604

FECHA: 12-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública