



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-63551301/1094268040

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	YAJAIRA MILENA CONTRERAS PORTILLA/DANYS ARTURO BLANCO CONTRERAS
NIT / C.C CLIENTE	63551301/1094268040
DIRECCIÓN	CL 3 # 8 156 IN BR EL CARMEN
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	El Carmen
CIUDAD	Chinacota
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

FECHA VISITA	16/09/2024
FECHA INFORME	20/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Flor de María López Acero				
NUM. ESCRITURA	26 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única de Chinacota	FECHA	02/09/1980
CIUDAD ESCRITURA	Chinacota		DEPTO	Norte de Santander	
CEDULA CATASTRAL	01-00-00-00-0047-0019-00-00-0000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
264-644	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa en ella construida, ubicada en la CL 3 # 8 156 IN BR EL CARMEN, Municipio de Chinacota (Departamento Norte de Santander).

(Según Catastro: C 3 8 156 In BR EL CARMEN).

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	0	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	0	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

VALOR COMERCIAL \$ COP 105,280,056

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 ASEGURABLE \$ COP 105,280,056

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 15/10/2024, se adjunta certificado de tradición del 07/10/2024, se adjunta certificado de nomenclatura, plano catastral, y uso de suelo específico.

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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda familiar o bifamiliar
Uso Compatible Según Norma	Áreas verdes y recreativas, comercio y pequeña industria.
Uso Condicionado Según Norma	Infraestructura de servicios básicos esenciales. Vivienda ZAR-5
Uso Prohibido Según Norma	Residencial ZAR-1, ZAR-2, Industrial mayor

Área Lote	336	Frente	12.00 ml
Forma	Regular	Fondo	28.00 ml
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2:1

Amenaza Riesgo Inundacion	S/I
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	EROSION MEDIA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	EOT Acuerdo No. 009 del 10 de mayo de 2003 / Acuerdo No. 006 del 03 de agosto de 2007
Antejardín	2.00 metros
Uso principal	Vivienda familiar o bifamiliar
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	2.5 metros lineales
Indice de ocupación	0.65
Indice de construcción:	1.1
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	336	AREA DE TERRENO	M2	398
AREA CONSTRUIDA	M2	48	AREA CONSTRUIDA	M2	40

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	336	AREA DE TERRENO	M2	336
AREA PISO 1	M2	44.16	AREA PISO 1	M2	44.16

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno
Escolar	Regular
Asistencial	Regular
Estacionamientos	
Áreas verdes	Regular
Zonas recreativas	Regular

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si
Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO
Ruido:	
NO	
Cond.seguridad:	
NO	
Aguas servidas:	
NO	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	80%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 3 # 8 156 IN BR EL CARMEN

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja metálica
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

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

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	336	M2	\$221,589.00	70.72%	\$74,453,904.00
Area Construida	Piso 1	44.16	M2	\$698,056.00	29.28%	\$30,826,152.96
TOTALES					100%	\$105,280,056
Valor en letras	Ciento cinco millones doscientos ochenta mil cincuenta y seis Pesos Colombianos					
	TOTAL COMERCIAL \$105,280,056					
	OFERTA Y DEMANDA					

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

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

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 baja, y se considera que la demanda es baja.

Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del avalúo

SALVEDADES

General: El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa en ella construida, ubicada en la Calle 3 # 9 - 39 del Barrio El Carmen, Municipio de Chinácota (Departamento Norte de Santander). (Según Catastro: C 3 8 156 In BR EL CARMEN).

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

Garaje: Al inmueble está ubicado al interior de una manzana, no tiene acceso para un vehículo.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativo, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 3 y se encuentra en buen estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cemento. Paredes en ladrillo sin pañete. Puertas en madera. Enchapes en Baño.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Chinacota	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3222043168	800	0	\$0	\$0
2	Chinacota	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3203250136	650	0	\$0	\$0
3	Chinacota	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	3202716012	860	0	\$0	\$0
4	Chinacota	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3004035700	740	0	\$0	\$0
Del inmueble					336				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$166,250,000	\$207,813	1.0	1.0	1.00	\$207,813
2	\$152,000,000	\$233,846	1.0	1.0	1.00	\$233,846
3	\$194,750,000	\$226,453	1.0	1.0	1.00	\$226,453
4	\$161,500,000	\$218,243	1.0	1.0	1.00	\$218,243
				PROMEDIO	\$221,588.85	
				DESV. STANDAR	\$11,178.66	
				COEF. VARIACION	5.04%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$221,589.00	AREA	336	TOTAL	\$74,453,904.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$74,453,904.00					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	44.16
Área construida vendible	44.16
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$71,208,442
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y corvin %	51.90 %
Valor reposición depreciado	\$698,056
Valor adoptado depreciado	\$698,056
Valor total	\$30,826,153

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 3 # 8 156 IN BR EL CARMEN | El Carmen | Chinacota | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

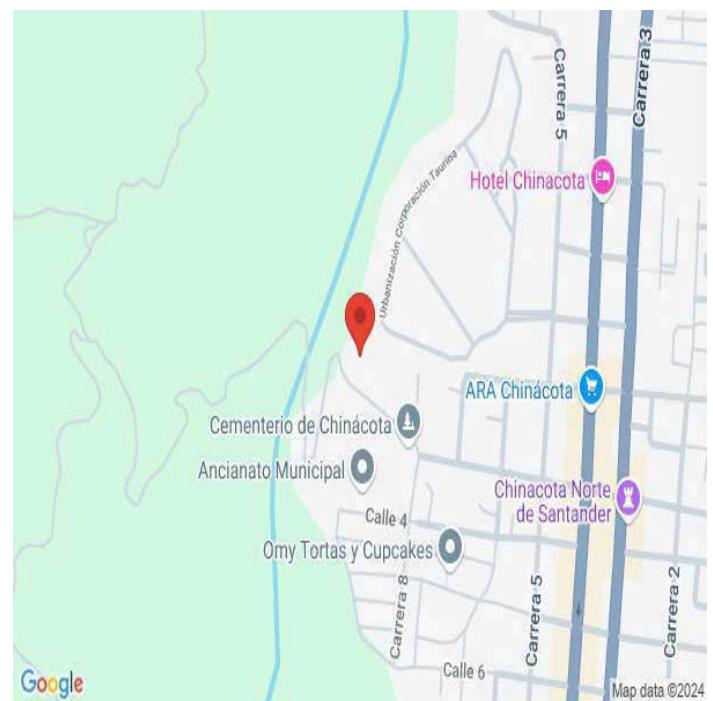
Latitud: 7.610261

Longitud: -72.604835

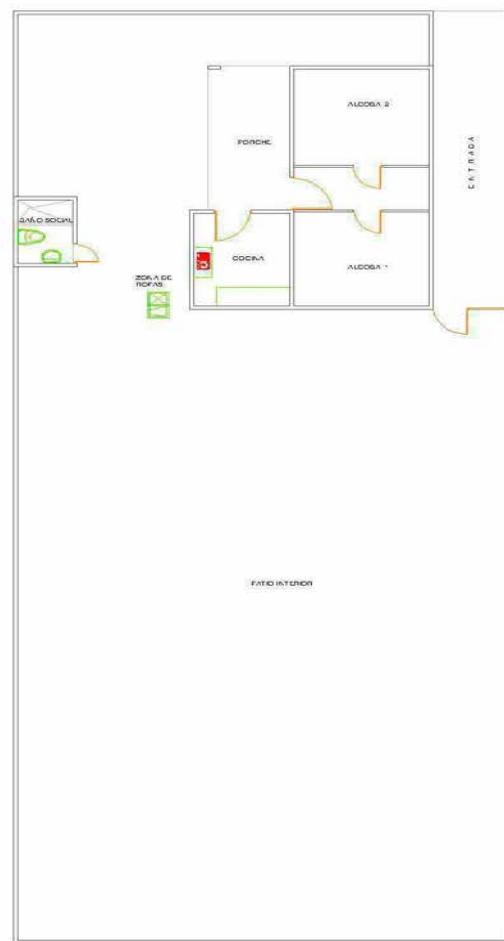
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 36' 36.9396''

Longitud: 72° 36' 17.4054''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Porche



FOTOS General

Porche



16 sept. 2024 10:45:48
8-86 Calle 3
Chinacota
Norte de Santander

CRUCE CARTOGRÁFICO

Acuerdo o Decreto

Resumen del Desarrollo Territorial del Municipio de Chocó 2003 - 2014 Dr. J. Cesar Rueda Rueda - Director - Alcalde Municipal Corporación Dr. José Alfredo Caicedo Alvarado		"Realizar para el desarrollo plurales, "Mejoramiento Integral".
Equipamiento para programas sociales Equipoamiento para actividades cívicas y culturales. Condiciones ambientales.	Educación, salud y bienestar Espacios públicos de encuentro, para recreación activa y pasiva. Sistemas de riesgo para los asentamientos, contaminación por vertimientos y emisiones.	
Condiciones individuales de la unidad de vivienda	Condiciones físicas de la vivienda	

Se tendrá en cuenta para la valoración de las componentes los siguientes factores:

- a) Antigüedad del desarrollo
- b) Grado de consolidación
- c) Menor o mayor relación del sector con los macroproyectos urbanos

En los casos anteriores, para los predios sin desarrollar, la puesta en marcha de las acciones definidas para cada sector por el programa de mejoramiento integral, requiere que se evalúen las obligaciones del propietario y/o urbanizado en relación con los esquemas urbanísticos, las áreas y ubicación de las cesiones de lo público.

Artículo 172. Proyectos de mejoramiento integral. En consideración de la problemática al interior del casco urbano se caracterizan los siguientes sectores para mejoramiento integral:

- a) El Trébol
- b) Pueblo Paja
- c) La Estación Tuluá
- d) Nueva suyana
- e) La Victoria
- f) San mateo
- g) El Carmen
- h) Obrero
- i) Villa Olímpica

CAPITULO IV SUBSISTEMA DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 173. Definición: El programa plantea la realización de acciones directamente al igual que promueve actuaciones privadas en zonas estratégicamente localizadas en la cabecera, para este efecto se coordinarán las intervenciones necesarias en la infraestructura de servicios públicos, viabilidad, espacio público pastoral con las intervenciones en los predios predios.

Artículo 174. Objetivos:

- a) Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este EOT, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizarán las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas.
- b) Definir el trámite de renovación urbana que se aplica en las zonas identificadas como propias para entrar en el programa de renovación, sin menoscabo de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este EOT.

Artículo 175. Incorporación de nuevas zonas: Las zonas que se incorporen posteriores a la aprobación del EOT deben tener las siguientes características:

- a) Zonas que han perdido su funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro y/o abandono.
- b) Zonas donde se propongan aperturas viales con el objeto de consolidar bordes.
- c) Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana, que generen impacto propicio para el reordenamiento de la zona.

"Chivacota, parque Agro-turístico en la Frontera"

48

Acuerdo o Decreto

Resumen del Desarrollo Territorial del Municipio de Chocó 2003 - 2014 Dr. J. Cesar Rueda Rueda - Director - Alcalde Municipal Corporación Dr. José Alfredo Caicedo Alvarado		"Realizar para el desarrollo plurales, "Mejoramiento Integral".
a) Mecanismos de información sobre el proyecto.		

- b) Delimitación de responsabilidades
- c) Mecanismos de continuidad y sostenibilidad del programa.

Artículo 168. Proyectos de reasentamiento humano: De acuerdo al diagnóstico efectuado se requiere realizar los estudios necesarios para los siguientes reasentamientos:

- a) Manzanas 1, 2 y 3 (15 viviendas) de la Nueva Don Juan, por alto riesgo no mitigable por inundación, deslizamiento, y riesgo tecnológico.
- b) Costado Oriental de las manzanas ubicadas en la carrera 1 entre calles 2 y 3, incluye las viviendas ubicadas a los costados de la plazoleta que hace frente con el centro urbano de la localidad.
- c) Costado oriental de las manzanas ubicadas en la carrera 2 con calles 7 y 9, para la construcción del anillo vial y la prolongación de la carrera 1^a y 2^a.
- d) Costado Norte de la manzana ubicada en la calle 7 entre carreras 1^a y 2^a.
- e) Viviendas ubicadas en la zona de la ladera del barrio El Trébol.

PARAFO: Con el propósito de reubicar estos reasentamientos humanos, se afectaran los siguientes predios y otras alternativas que deben ser establecidas:

- a) Manzana ubicada entre las carreras 5^a y 6^a con Calles 10 y 11.
- b) Manzana ubicada en el acceso del barrio El Trébol antes propiedad del ICBF.
- c) Predio ubicado al costado sur de la casilla de Tuluá, costado oriental de la vía que conduce de Cali a Pamplona.

Estos estudios deben realizarse durante los TRES primeros años de vigencia del EOT para poder acometer los proyectos de equipamiento municipal e infraestructura vial.

CAPITULO III SUBSISTEMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 169. Definición: Este programa articula acciones en las infraestructuras básicas de dotaciones de equipamientos y espacios públicos de los tejidos residenciales de la periferia en proceso de consolidación, incluye mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamiento, condiciones ambientales generales de los asentamientos y viviendas individuales.

Artículo 170. Objetivos:

- a) Elaborar la caracterización de las unidades objeto de aplicación del programa y establecer los lineamientos urbanos que permitan priorizar las acciones de los distintos agentes que participan en el programa.
- b) Ofrecer la seguimiento de las entidades municipales en los sectores de aplicación del programa de mejoramiento integral y supervisar que las entidades ejecutoras prevean en sus planes de inversión las perdidas para la ejecución de las componentes del programa.
- c) Facilitar los procesos de planeación local sorteando los instrumentos de información de las condiciones actuales de los sectores en concordancia con las definiciones generales del presente EOT.

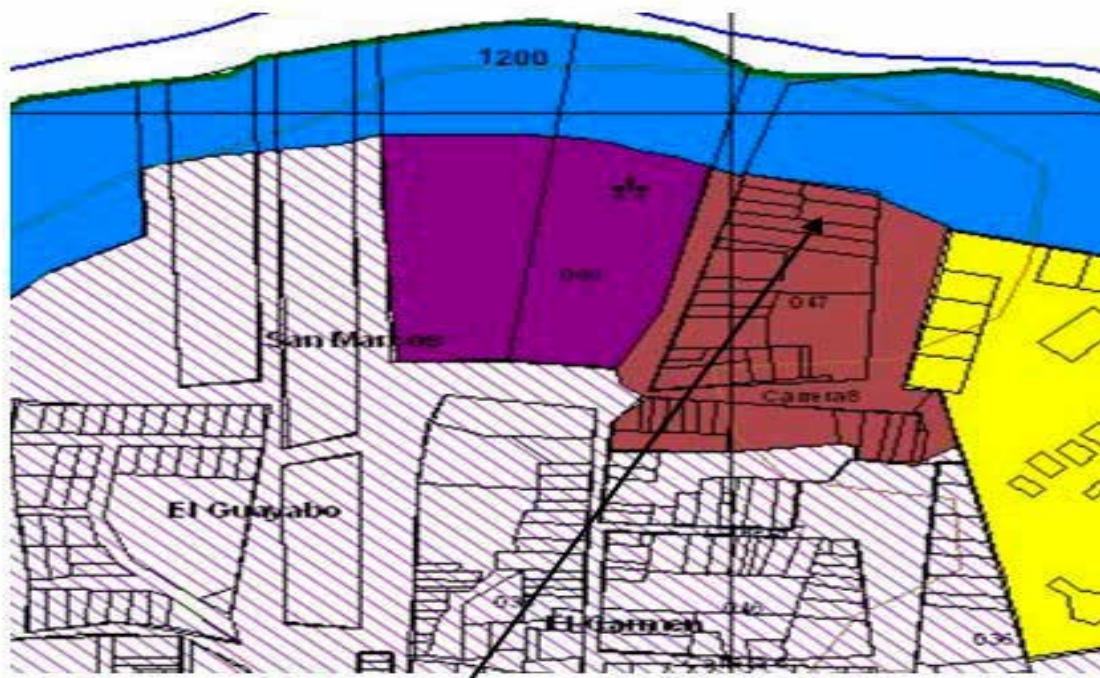
Artículo 171. Programas de mejoramiento integral: Para el programa de mejoramiento integral se han distinguido los siguientes componentes a los cuales debe aplicarse un factor de valoración de incidencia, en términos de calidad de vida urbana, para cada uno de los sectores de aplicación del programa, que permita priorizar las acciones y medir los impactos del programa.

Componente principal	Componente secundario
Servicios públicos	Cobertura, calidad del suministro
Accesibilidad	En relación con la escala local y el transporte público

"Chivacota, parque Agro-turístico en la Frontera"

49

Plano de Clasificación del suelo _ Urbano-Rural



USO DEL SUELO URBANO – ZAR-4 EOT MUNICIPIO DE CHINACOTA

Indices Norma



REPUBLICA DE COLOMBIA
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER
CONCEJO MUNICIPAL

- 6) Autocarriola; linea (2) pisos.
- 7) Índice de construcción: 1.1
- 8) Piso: Unifamiliar: 16 m² con lado mínimo de 3 metros. Bifamiliar: 12 m² con lado mínimo de 3 metros.

6. Zona residencial Típica-ZAR-6: Como Zona Residencial RS se determinan todos los terrenos periféricos, Trabajos, Vías olimpias, pueden desarrollarse convenientemente proyectos de vivienda de interés social.

- + Lotes:
 - a) Principal: Viviendas unifamiliares y multifamiliares de características populares.
 - b) Comercio: Comercio y pequeñas industrias, infraestructura de servicios básicos.
 - c) Condicionado: Comercio mayor, ATMs, Centros recreativos.
 - d) Prohibido: Industria mayor.
- Dimensiones:
 - a) Área Minima: Ochometros (80m²) por metros cuadrados.
 - b) Vivienda multifamiliar: hasta 80 viviendas por hectárea.
- Normas:
 - a) Área Minima: Ochometros (80m²) por metros cuadrados.
 - b) Fuentes Mínimas: Siete (07) metros lineales.
 - c) Índice de ocupación: Unifamiliar: 0.7 - Bifamiliar: 0.55
 - d) Índice de construcción: Unifamiliar: 1.00 - Bifamiliar: 1.20
- Automóviles: piso inferior: Oficio lado mínimo: 1.05 de la altura, más de lo permitido: 1.5 metros, hacia el segundo piso, de lo cual en adelante ser obligatorio incremento de 0.40 metros por piso.
- Anchojardín: Mínimo: 3.00 metros lineales.
- Altura Máxima: Cuatro (4) pisos.
- Piso: Unifamiliar: 16 m² con lado mínimo de 3 metros. Multifamiliar: 12 m² con lado mínimo de 3 metros.
- Estacionamiento: Deberán proveerse por lo menos un (1) sitio de estacionamiento de 2.5 por 5.00 metros como mínimo, por cada unidad de vivienda.

6. Zona Residencial Mixta - ZM: Se consideran como zonas mixtas aquellas que corresponden al área que se encuentra sobre LA CARRERA 3^{er} y 4^{ta} desde el CIRCO DE SEGUNDO GONZALEZ hasta la CALLE 5^{ta}.

Indices Norma



REPUBLICA DE COLOMBIA
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER
CONCEJO MUNICIPAL

- a) Vivienda unifamiliar: hasta 50 viviendas por hectárea.
- b) Vivienda multifamiliar: hasta 70 viviendas por hectárea.
- Normas:
 - a) Área Mínima: Noventa y cinco (95) metros cuadrados.
 - b) Frente Mínimo: Seis (6) metros lineales.
 - c) Índice de ocupación: Unifamiliar 0.7 / Bifamiliar: 0.55
 - d) Índice de construcción: Unifamiliar: 1.00 Bifamiliar: 1.20
 - e) Aislamiento posterior: Como lado mínimo 1/5 de la altura máxima que lo limite más 1.5 metros hasta el segundo piso, de ahí en adelante se obligará un incremento de 0.10 metros por piso.
 - f) Antejardín: Mínimo 3.00 metros lineales.
 - g) Altura Máxima: Cuatro (4) pisos.
 - h) Patio: Unifamiliar: 9 m² con lado mínimo de 3 metros. Multifamiliar: 15 m² con lado mínimo de 15 metros.
 - i) Estacionamiento: Deberá proveerse por lo menos un (1) sitio de estacionamiento de 2.5 por 5.50 metros como mínimo, por cada unidad de vivienda y un parqueadero de las mismas dimensiones por cada tres (3) viviendas.
- 4. Zona residencial de Vivienda de Interés Social – ZAR 4: Corresponde al área exclusiva para desarrollo de los proyectos de vivienda de Interés social, actualmente se destacan sectores como los Barrios 4 de Julio y Nora Puyana.

- Usos:
 - a) Principal: Vivienda familiar o bifamiliar.
 - b) Compatible: Áreas verdes y Recreativas, Comercio y pequeña industria.
 - c) Condicionado: Infraestructura de Servicios Básicos Esenciales, vivienda ZAR5.
 - d) Prohibido: Residencial ZAR1, ZAR2, Industrial mayor.
- Densidad bruta:
 - a) Para vivienda unifamiliar: 60 viviendas por hectárea.
 - b) Para vivienda bifamiliar: 80 viviendas por hectárea.
- Normas:
 - a) Área Mínima: setenta (70) metros cuadrados.
 - b) Frente Mínimo: cinco (5) metros lineales.
 - c) Índice de Ocupación: 0.65
 - d) Aislamiento posterior: 2.5 metros lineales.
 - e) Antejardín: Mínimo 2.0 metros.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-63551301/1094268040



PIN de Validación: b1c10a92



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



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 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: b1c10a92



<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) 66 94 848
A. Mayor Nacional: (57 1) 66 94 848

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

b1c10a92

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: b1c10a92



Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-63551301/1094268040 M.I.: 264-644



Alcaldía de Chinácota
NIT 890503106-0

CERTIFICACIONES

PA-GA-BS-F10

mpg

FECHA	VERSIÓN
08/03/2018	1

Página 1 de 1

500.11.4-073N

LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA

HACE CONSTAR:

Que, el predio urbano con número catastral N° 54172010000470019000 según base catastral su nomenclatura actual es C 3 8 156 In BR EL CARMEN del municipio de Chinácota.

Se expide a solicitud de la señora FLOR DE MARIA LOPEZ ACERO identificado con cedula de ciudadanía N° 27.681.433, sin errores ni enmendaduras en la Secretaría de Control Urbano y Vivienda del Municipio de Chinácota el día 26 de septiembre del 2024.

ING DOUGLAS ALEXIS HERNÁNDEZ CIPAGAUTA
Secretario de despacho Control Urbano y Vivienda

PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO
Alvaro Martin Ortiz Puentes	Alvaro Martin Ortiz Puentes	Douglas Alexis Hernández Cipagauta
Cargo: Secretario	Cargo: Secretario	Cargo: Secretario de Despacho Control Urbano

Carrera 4 No. 4-01 Palacio Municipal B. Centro – Telfs. 5 86 4150, 5 864108, fax 5 86 5610
alcaldia@chinacota-nortedesantander.gov.co, "controlurbano@chinacota-nortedesantander.gov.co",
www.chinacota-nortedesantander.gov.co, Código Postal 541070



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

Certificado generado con el Pin No: 2410074898101915991

Nro Matrícula: 264-644

Pagina 1 TURNO: 2024-264-1-7392

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 04:00:01 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: 264 - CHINACOTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: CHINACOTA VEREDA: CHINACOTA

FECHA APERTURA: 12-02-1980 RADICACIÓN: 80-043 CON: ESCRITURA DE: 09-02-1980

CODIGO CATASTRAL: 01-00-047-0017 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOLAR, QUE MIDE DE ANCHO DOCE METROS (12 M) Y DE FONDO VEINTIOCHO METROS (28 M) Y COLINDA: NORTE Y OCCIDENTE, CON PROPIEDADES DE LA PEÑA TAURINA; ORIENTE, PROPIEDADES DEL VENDEDOR; Y SUR, PROPIEDADES DE MARCOS DELGADO.- QUE POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 94 DECLARA QUE SOBRE UNA EXTENSION DE CUARENTA Y OCHO (48) METROS CUADRADOS CONSTRUYO UNA CASITA PARA HABITACION QUE MIDE DE FRENTE OCHO(8) METROS POR SEIS(6) METROS DE FONDO, COMPUESTA DE UNA PIEZA, SALA Y CORREDOR, LA CUAL SE ENCUENTRA ALINDERADA ASI: NORTE Y ORIENTE, CON EL RESTO DEL TERRENO DE PROPIEDAD DE LA DECLARANTE; SUR, CON PROPIEDADES DE MARCOS DELGADO Y OCCIDENTE, CON PROPIEDADES DE LA PEÑA TAURINA.

AREA Y COEFICIENTE

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

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

CUADRADOS

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACION

1.- REGISTRO DEL 02-11-76.- ESCRITURA # 377 DE OCTUBRE 5 DE 1976.- NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR \$10.000.00. MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA. DE: GARCIA GARCIA, FULGENCIO JESUS Y LIZCANO PEREZ DE GARCIA, MARIA MERCEDES. A: CONTRERAS OROZCO, VICTOR MARIA.-LIBRO 1 , TOMO 2, PAG 423/425 PARTIDA N. 378. -2.REGISTRO DEL 28-01-71. ESCRITURA N. 2 DE ENERO 8 DE 1971. NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR \$3.300.00. MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA. DE: GUTIERREZ MOLINA, SAMUEL ANTONIO. A: GARCIA GARCIA, FULGENCIO ANTONIO. A: GARCIA GARCIA, FULGENCIO JESUS Y LIZCANO PEREZ, MARIA MERCEDES. LIBRO 1, TOMO 1, PAG: 146/149 PARTIDA N. 24 . -3.- REGISTRO DEL 17-10-70. ESCRITURA N. 240 DE SEPTIEMBRE 4 DE 1970. NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR \$2.000.00. MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA. DE: CACUA GAFARO, GUILLERMO Y GUTIERREZ DE CACUA, VICTORIA. A: GUTIERREZ MOLINA, SAMUEL ANTONIO. LIBRO 1, TOMO 2, PAG: 412/414 PARTIDA N. 257. -4.-REGISTRO DEL 15-02-65.- ESCRITURA # 20 DE FEBRERO 7 DE 1.965.- NOTARIA DE CHINACOTA.- REGISTRO DEFINITIVO POR \$ 2.000.00. MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA.-DE: ROJAS GELVEZ, LUIS ANTONIO Y ROJAS GELVEZ, MARIA DEL CARMEN. A: CACUA GAFARO, GUILLERMO Y GUTIERREZ DE CACUA, VICTORIA. LIBRO 1 TOMO 20, PAG: 10/11 PARTIDA N. 30. -5.-REGISTRO DEL 15-01-60. ESCRITURA N. 510 DE DICIEMBRE 14 DE 1959. NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR \$700.00. MODO DE ADQUISICION. COMPROVENTA. DE: LEAL MOGOLLON, JUAN ESTEBAN. A: ROJAS GELVEZ, LUIS ANTONIO Y ROJAS GELVEZ, MARIA DEL CARMEN. LIBRO 1, TOMO 1 F.106 V 107 V. PART: N.21.-6.- REGISTRO DEL 25-04-51.- ESCRITURA # 56 DE ABRIL 9 DE 1951.-NOTARIA DE CHINACOTA.- REGISTRO DEFINITIVO POR \$600.00.-MODO DE ADQUISICION COMPROVENTA.- DE: SIERRA LUNA,DE ORTIZ, MERCEDES.- A: LEAL MOGOLLON, ESTEBAN. LIBRO 1, TOMO 1, PAG: 149 PARTIDA # 86.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 3 # 8 156 IN BB FL CARMEN

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

264 2354



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410074898101915991

Nro Matrícula: 264-644

Página 3 TURNO: 2024-264-1-7392

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 04:00:01 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-264-1-7392 FECHA: 07-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUISA FERNANDA BALLEN MARTINEZ
REGISTRADOR SECCIONAL

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

DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

CABECERA MUNICIPAL

MUNICIPIO DE CHINACOTA



CONVENCIONES

- Perímetro Urbano
- Edificación
- Drenaje Doble
- Drenaje Sencillo
- Establecimiento Educativo
- Hospital, Clínicas y Centros de Salud
- Hotel
- Iglesia
- Otros
- Límite Manzana
- Parque
- Pantano - Ciénaga
- Laguna
- Cementerio.

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

- SISTEMA DE REFERENCIA
ELÍPOIDE MAGNA - SIRGAS
PROYECCIÓN CARTOGRAFICA GCS Chinacota, Norte de Santander
Coordinadas geográficas PCS. Chinacota, Norte de Santander
Falso Origen 7° 53' 20.17" Latitud Norte
73° 29' 49.66" Longitud Oeste
ORIGEN 1364404.57 metros Norte
FUENTE 842805 metros Este
ESCALA DE CAPTURA ESTE
FECHA DE GENERACION 23/09/2024
DISPONIBLE CARTAS CATASTRALES ANALOGAS 1:500
VERSIÓN DIGITAL VERSIÓN DIGITAL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
Liberad y Orden

TERRITORIAL NORTE DE SANTANDER
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO DE CHINACOTA
Vigencia Catastral 01-01-2015

0 2.5 5 10 15 20 25
1:500
metros

Derechos reservados. Para la reproducción parcial o total de la presente obra se requiere la previa autorización del IGAC. El texto, la cartografía y gráficos están sujetos a derechos de copia y de propiedad intelectual (Ley 23 de 1982).

© INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, 2009

NOTA: Si tiene comentarios u observaciones con respecto a este producto, favor escribanos al correo electrónico cig@igac.gov.co.

RESOLUCIÓN 2555 Sep 28/88
ARTÍCULO 18. Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral.
La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanca los vicios que tenga una titulación o una posesión.

SIGAC SNC

INDICE DE PLANCHAS

1

TIPO AVALUO:
MANZANA (S) No. 0068
SECTOR No. 00

PLANCHAS No. 1 de 1

 Alcaldía de Chinácota NIT 890503106-0	CERTIFICACIONES	PA-GA-BS-F10  <small>modelo integrado de planeación y gestión.</small> FECHA VERSIÓN 08/03/2018 1
Página 1 de 2		

300.11.7-17

EL COORDINADOR DEL CONSEJO MUNICIPAL DE GESTION DEL RIESGO DE DESASTRES CHINACOTA

HACE CONSTAR

Que realizada visita de inspección ocular al predio urbano identificado con número catastral No. 54172010000470019000 con dirección C 3 8 156 In BR EL CARMEN del municipio de Chinácota - Norte de Santander, teniendo en cuenta el esquema de ordenamiento territorial aprobado mediante acuerdo municipal modificado No. 006 de 2007 y según plano de AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES, la zona antes citada se encuentra en:

MEDIA SUSCEPTIBILIDAD A EROSION (MSE).

Realizada visita de inspección ocular con fecha veintiséis (26) días del mes de septiembre del año 2024, se constató que cumple con las siguientes características:

- Se encuentra ubicado en suelo urbano, según matricula inmobiliaria: 264-644 de fecha 10 de septiembre 2024 emitido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Chinácota.
- No se encuentra ubicado en zona de alto riesgo no mitigable.
- No se encuentra ubicado sobre obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.
- No está afectado por redes de alta tensión.
- No está situado en zonas de riesgo por amenaza de inundación, remoción en masa no mitigable.
- No está situado cerca a sitios contaminantes o botaderos a cielo abierto
- No está afectado por canales de aguas lluvias, ríos o quebradas no mitigable.

Notas Aclaratorias:

1. La dirección y código catastral del citado predio se trascibe según consulta hecha al momento de realizar la certificación en la plataforma del geoportal del IGAC
2. La presente certificación puede variar de acuerdo con el nuevo estudio o actualización del esquema de ordenamiento territorial.
3. Debe cumplir a cabalidad con el uso de suelos que este establecido para la zona según el EOT vigente.

 Alcaldía de Chinácota NIT 890503106-0	CERTIFICACIONES	PA-GA-BS-F10  <small>modelo integrado de planeación y gestión.</small> FECHA 08/03/2018 VERSIÓN 1 Página 2 de 2
--	------------------------	---

4. Debe cumplir con el DECRETO 1449 DE 1977(junio 27) del MINISTERIO DE AGRICULTURA, Por el cual se reglamentan parcialmente el inciso 1 del numeral 5 del artículo 56 de la Ley 135 de 1961 y el Decreto Ley No. 2811 de 1974. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 120 ordinal 3 de la Constitución Nacional. Decreta:

"ARTICULO 3o. En relación con la protección y conservación de los bosques, los Propietarios de predios están obligados a:

1. Mantener en cobertura boscosa dentro del predio las Áreas Forestales Protectoras.

Se entiende por Áreas Forestales Protectoras:

a. Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

b. Una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

c. Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45°).

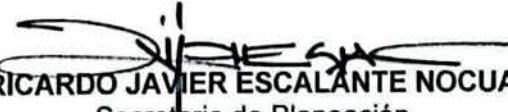
2. Proteger los ejemplares de especies de la flora silvestre vedadas que existan dentro del predio.

3. Cumplir las disposiciones relacionadas con la prevención de incendios, de plagas forestales y con el control de quemas".

5. De igual manera debe respetar las servidumbres que estén establecidas dentro del predio en mención (si aplica).

Se expide a solicitud de FLOR MARIA LOPEZ ACERO con CC.27.681.433, sin errores, ni enmendaduras en la Secretaría de Planeación del municipio de Chinácota, el día uno (01) días del mes de octubre 2024.

Atentamente,


RICARDO JAVIER ESCALANTE NOCUA
Secretario de Planeación
Coordinador CMGRD

PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO
Ricardo Javier Escalante Nocua Secretario de Planeación- Coordinador CMGRD	Jhovanny Leal Apoyo Secretaría de Planeación	Ricardo Javier Escalante Nocua Secretario de Planeación- Coordinador CMGRD