



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-88259151-3

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREN ALEXANDER SANCHEZ ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	88259151
DIRECCIÓN	CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ
	LOTE 1
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Ospina Perez
CIUDAD	San Jose de Cucuta
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/10/2024
FECHA INFORME	24/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	20 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Esteban Sachez
NUM.	8189 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	San Jose de Cucuta
ESCRITURA	
CEDULA	54-001-01-04-0734-0016-001
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 54001-1-24-0065 del 22 de julio de 2024 Curaduría Urbana No. 1 de Cúcuta
NOMBRE DEL CO	N/A
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	

M. INMOB.	N°
260-371085	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa en él construida, ubicada en la Calle 22 B # 4 - 06 del Barrio Ospina Pérez del Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.  
(Según Catastro: C 33N 26 A 06 (C 22 4 06) BR OSPINA)

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 132,770,284

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,770,284

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

Área Lote	129.64 M2	Frente	9.36 MI
Forma	Regular	Fondo	13.85 MI
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA
Antejardín	3.0 metros
Uso principal	Vivienda, Comercio, Dotacional
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	2.00 metros a partir del segundo piso
Índice de ocupación	0.77
Índice de construcción:	2.50
No. De Unidades:	0

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	129.64
AREA CONSTRUIDA	M2	122.59

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	00
AREA CONSTRUIDA	M2	133
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	20670000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	129.64
AREA PISO 1	M2	122.59

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	129.64
AREA PISO 1	M2	122.59

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO      Zonas verdes: SI      Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

## 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: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	129.64	M2	\$217,486.00	21.24%	\$28,194,885.04
Area Construida	Piso 1	122.59	M2	\$853,050.00	78.76%	\$104,575,399.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,770,284</b>

Valor en letras

Ciento treinta y dos millones setecientos setenta mil doscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$132,770,284**

### OFERTA Y DEMANDA

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

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**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.

**Actualidad edificadora:**

Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

### SALVEDADES

**Jurídica:** El predio cuenta con valorización en la Anotación Nro. 001, y Declaración de Construcción en la Anotación Nro. 0003. **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 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** En terreno del inmueble, lateral 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 negativa, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 22 B 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: 4, 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 (Internas) y Puertas metálicas (Externas). Ventanas metálicas. Enchapes en Baño y Cocina.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica 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.

**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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Ospina Pérez	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3143941701	595	300	\$700,000	\$210,000,000
2	Barrio Ospina Pérez	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3162495954	158	278	\$900,000	\$250,200,000
3	Barrio Ospina Pérez	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3187852469	163	110	\$1,200,000	\$132,000,000
4	Barrio Ospina Pérez	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3206743890	154	90	\$600,000	\$54,000,000
Del inmueble						129.64	122.59		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$122,500,000	\$205,882	1.0	1.0	1.00	\$205,882
2	\$34,800,000	\$220,253	1.0	1.0	1.00	\$220,253
3	\$39,000,000	\$239,264	1.0	1.0	1.00	\$239,264
4	\$31,500,000	\$204,545	1.0	1.0	1.00	\$204,545
					PROMEDIO	\$217,486.19
					DESV. STANDAR	\$16,166.14
					COEF. VARIACION	7.43%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$217,486.00	AREA	129.64	TOTAL	\$28,194,885.04
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	122.59	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$28,194,885.04					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cucuta-ospina-perez-5-habitaciones-3-banos-1-porales/16636-M5322421>

3.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-ospina-perez/28005>

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	122.59
Area construida vendible	122.59
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$197,677,601
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 211
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	41.22 %
Valor reposición depreciado	\$853,050
Valor adoptado depreciado	\$853,050
Valor total	\$104,575,400

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1 | Ospina Perez | San Jose de Cucuta | Norte de Santander

### COORDENADAS (DD)

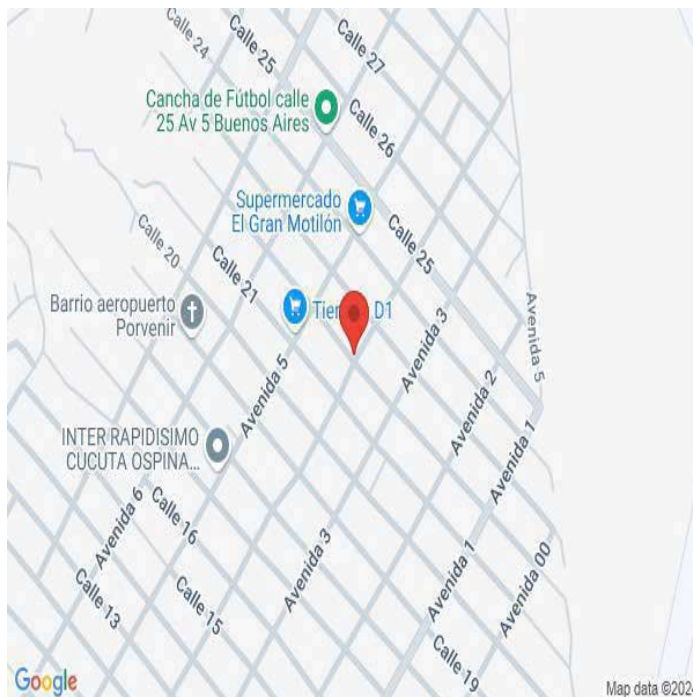
Latitud: 7.925516

Longitud: -72.519314

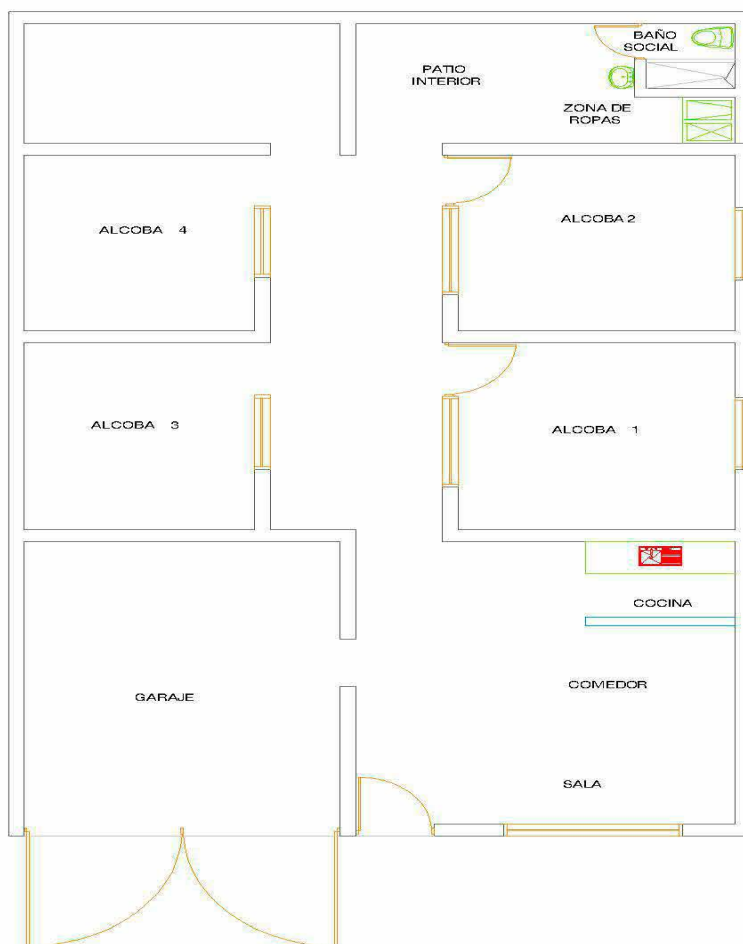
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 55' 31.8576"

Longitud: 72° 31' 9.5298"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**PLANTA PRIMER PISO**



FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia





FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala





FOTOS General

Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Garaje





## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Plano Uso de suelo-actividad



**USO DEL SUELO URBANO – ZONA RESIDENCIAL ZR4 –  
(POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)**

### Plano Tratamiento urbanistico



**TRATAMIENTO URBANISTICO – MEJORAMIENTO INTEGRAL –  
(POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)**



## Indices Norma



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



**ACUERDO No 022 DE 2019**  
(19 DIC 2019 -1)

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

<b>3. AREA DE USO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL</b>	0.70	7.00
<b>OTRAS ZONAS</b>	Los índices variarán según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a pases, arroyos, arroyos, y otras máximas y mínimas permitidas en la zona.	

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

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	
<b>ZR1</b>	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	I. Construcción	1.50	1.85	7.00
<b>ZR2</b>	I. Ocupación	0.65	0.77	0.75
	I. Construcción	1.60	2.40	7.50
<b>ZR3</b>	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	I. Construcción	1.70	2.60	7.5
<b>ZR4</b>	I. Ocupación	0.77	0.78	0.65
	I. Construcción	2.90	3.90	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 -1)

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

- Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.
- Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
- Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte entre otros.
- Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.
- Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.
- Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento, condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
- Tenencia irregular de la tierra y carencia de titulación.

Por el tipo de problemáticas a trabajar, las situaciones de mejoramiento estarán dirigidas al Mejoramiento Integral de vivienda y entorno en sectores con presencia de riesgo mitigable.

Mejoramiento integral de vivienda y entorno para superar condiciones de marginalidad.

En estos grandes escenarios referidos a las situaciones de Mejoramiento Integral, el Tratamiento de Mejoramiento Integral, asume dos modalidades, según las áreas de oportunidad que se derivan de las posibilidades de intervención en el territorio, encaminadas a conseguir mejores patrones de integración a la estructura urbana mediante:

- **Intervenciones Reestructurantes.** En espacios que con ocasión de proyectos integrales de apertura del o dotación de redes de infraestructura local, o implantación de equipamientos de cobertura zonal, urbana o metropolitana, permitan la integración de varias actuaciones: público – privadas que conformen el territorio, una nueva estructura de mejoramiento en un ámbito amplio.
- **Intervenciones Complementarias.** En áreas de mejoramiento que requieren completar o corregir situaciones deficientes urbanísticas, de infraestructura y de dotación de equipamientos, mediante la edición de proyectos, cuyos beneficios, previstos para las intervenciones en sectores reestructurantes, se proyectarán hacia la totalidad de las áreas sometidas al tratamiento.

**Parágrafo.** Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones entre el espacio privado y el espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar, por tanto, serán normas especiales particulares que variarán de acuerdo a las características particulares de los actos de legalización que adelante el Municipio. Para el trámite de licencias de construcción, se observarán normas generales que cobijen las zonas de uso del suelo que se ubiquen los predios a intervenir; mientras no se reglamenten las acciones, respetando las condiciones de áreas existentes, siempre garantizando condiciones de habitabilidad.

**Artículo 185. Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana.** Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben deditarse a los usos que reglamentará el correspondiente Plan Parcela con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcelal específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parcelales establecerán los correspondientes instrumentos normativos.



ACUERDO No 022 DE 2019

9. ĐIỂM 20/19

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

- Predio ubicada en la Avenida 4 Nro 13 - 50
- Museo de la Historia de Cúcuta, ubicado en la Calle 14 Nro 1-08.
- La Casa de Doña Juana Rangel de Cuellar, ubicada en el postado sur de la plaza del Carmen de Tonchalá.
- La Casa de la Universidad Francisco de Paula Santander localizada en la Avenida Gran Colombia con Av. 12E.
- La Casa del Club Cazadores ubicada sobre la Avenida Gran Colombia entre Diagonal Santander y Avenida 3E.
- La Casa del Club Coslag ubicada en la Avenida 4 entre Calles 13 y 14.

Para la recuperación de elementos de fechoría y estructura, destacando y protegiendo sus características singulares, a través de la liberación, integración, adecuación funcional, ampliación interna y/o mantenimiento general. La intervención debe ser de carácter restringido, con el propósito de mantener sus características biológicas. En caso de encontrarse reglamentado el elemento de conservación y por razones de seguridad, se priorizará la intervención restringida de los edificios, en las intervenciones en estos inmuebles deberá regirse por las recomendaciones del Ministerio de Cultura.

**Artículo 184. Tratamiento de mejoramiento integral.** El tratamiento de mejoramiento integral identifica, orienta y regula las actuaciones urbanísticas que se requieren para solucionar los déficit de servicios urbanos, cualificar y mitigar los impactos causados por riesgos de remoción en masa y inundación, para lograr así la articulación de estas zonas con los diferentes sistemas estructurales. Se aplica en asentamientos humanos en los cuales se haya desarrollado o no procesos de legalización, con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno construido, en sectores definidos en el Plan Regulatorio de Ordenamiento Territorial, en los cuales el control a los usos del suelo desarrollaron formalmente presenten deficiencias en sus soportes urbanísticos o un desarrollo incompleto y requieren del mejoramiento del entorno.

Estas secciones generalmente presentan deficiencias en la prestación de los servicios públicos de acuerdo al centro de atención que los hace urbanos y de difícil desarrollo urbano dado que son áreas que presentan unas condiciones especiales, y a su vez puedan identificarse dentro de un esquema diferencial por ser áreas de difícil gestión, y por consiguiente, establecer condiciones técnicas, operativas, jurídicas, sociales y de gestión para permitir el acceso al recurso hídrico así como para garantizar la sostenibilidad del mismo. Estas zonas están comprendidas dentro de las áreas de difícil gestión, parte de las áreas de difícil gestión, los suelos incorporados al perímetro urbano del municipio de San José de Cúcuta, en virtud del Decreto Nacional 954 de 2005. Estas áreas hacen parte de la categoría de Microzonamiento Urbano, según lo establecido en el artículo 6º del Decreto 1787 de 2006, así como Tratamientos Urbanísticos (MAPA No 30 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS).

El tratamiento integral de desarrollo se clasifica en las modalidades de:

1. Mejoramiento integral de barrios: Aplicable a los sectores desarrollados de manera informal con o sin legalizar dentro del suelo urbano y a los que se incorporen al suelo urbano mediante acto de legalización.

2. **Mejoramiento urbanístico:** Aplicable a desarrollos formales en los cuales se presentan deficiencias urbanísticas y en materia ambiental que requieren de la implementación de actuaciones para la cualificación del entorno, ya sea en equipamientos, espacio público o movilidad.

Este tratamiento se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presentan algunas de las siguientes características:

- \* Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.

115

## Areas o Documentos



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DEC 2019

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

[illegible]

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, multifamiliares o de tipo colectivo, obrando el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T., se dará prioridad a las regulaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en la presente ordenanza. En caso de que los usos sean de mayor impacto, se deberá dar preferencia a la comercialización, compra-venta de productos de perecederos, comúnmente denominados Coshechos.

## 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
CUADRO GENERAL DE USOS POR TIPO Y ESPECIAL O IMPACTO (VER ANEXO 3.3)	Comercio	USO DOMESTICO	Vocacional y Zonal
		COMERCIO DE MENOR ESCALA	Zonal y Metropolitano
		COMERCIO AL POR MAYOR	Zonal y Metropolitano
		COMERCIO ASOCIADO AL BARRIO	Vocacional, Zonal, Metropolitana
		COMERCIO DE LUGARES	Vocacional, Zonal
		COMERCIO COMERCIALES	Vocacional y Metropolitana
		COMERCIO DE REPASO COLECTIVO	Metropolitano
		COMERCIO DE ALTALES DE VENTA	Vocacional y Metropolitana
		AUTOMATORES DE ESPARCIMIENTO	Vocacional, Zonal y Metropolitano
		COMERCIO DE ALIMENTOS	Vocacional y Metropolitana
	Servicios	PARQUE RECREATIVOS	Vocacional, Zonal
		COMPLEJO DE SELECCIÓN Y OUSADO	Zonal
		COMPLEJO DE FORMACIÓN	Vocacional, Zonal
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
CUADRO GENERAL DE USOS POR TIPO Y ESPECIAL O IMPACTO (VER ANEXO 3.3)	Comercio	ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
	Servicios	ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana
		ACTIVIDADES DE APOYO DE LA VIDA	Zonal, Metropolitana

258

## Areas o Documentos

14 / 16



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-88259151-3



PIN de Validación: b3e30a6a



<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: b3e30a6a



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



#### 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**

**b3e30a6a**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



PIN de Validación: b3e30a6a



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



Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-88259151-3 M.I.: 260-371085



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

Certificado generado con el Pin No: 2410187876102499218

Nro Matrícula: 260-371085

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-127415

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:41:01 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-12-2023 RADICACIÓN: 2023-260-6-32099 CON: ESCRITURA DE: 14-12-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 8189, 2023/12/14, NOTARIA SEGUNDA SAN JOSE DE CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 - LINDEROS ASI: NORTE: EN NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS (9.36MT) CON EL LOTE NÚMERO DOS (2) OBJETO DEL PRESENTE RELOTEO; SUR: EN NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS METROS (9.36MT) CON LA CALLE TREINTA Y TRES N (33N) Y/O CALLE VEINTIDÓS (22); ORIENTE: EN TRECE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS (13.85MT) CON LA AVENIDA VEINTISÉIS A (26A) Y/O AVENIDA CUARTA (4); OCCIDENTE: EN TRECE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS (13.85MT) CON EL LOTE NÚMERO DOS (2) OBJETO DEL PRESENTE RELOTEOR-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 129 CENTIMETROS CUADRADOS: 64

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERA. -ESCRITURA 7076 DEL 17/9/2021 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/10/2021 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA S.A.S.,-SODEVA S.A.S. - NIT 800.015.934--1 , A: ESTEBAN SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41169 .-- SEGUNDA. -ESCRITURA 449 DEL 1/2/1996 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 13/2/1996 POR VENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO CON ANTECEDENTE R. DE: ESTEBAN SANCHEZ , A: TERESA DE JESUS VARELA VIUDA DE ROJAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41169 .-- TERCERA. -ESCRITURA 397 DEL 3/3/1988 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/3/1988 POR CONSTITUCION A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA "SODEVA LTDA" , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41169 .-- CUARTA. -ESCRITURA 197 DEL 16/2/1982 NOTARIA 4. DE CUCUTA REGISTRADA EL 22/2/1982 POR DECLARACION DE CONSTRUCCION A: ANA POLONIA ORTIZ VIUDA DE MORENO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-41169 .----- PRIMERO.-REGISTRO DE 08-03-88 ESCRIT.#397 DE 01-03-88 NOTARIA 4 DE CUCUTA RELOTEO A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA. "SODEVA LTDA." 1987 SEGUNDO.-REGISTRO DE 16-09-87 ESCRIT.#1819 DE 11-09-87 NOTARIA 4 DE CUCUTA ADICION ESCRIT.#1660 NOTAR.4 EXTENS.2990 HAS Y 1267.80 MTS2. DE: SOCIEDAD INVERSIONES EL TOTUMO LTDA. A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA. "SODEVA LTDA". 1987 TERCERO.-REGISTRO DE 16-09-87 ESCRIT.#1660 DE 25-08-87 NOTARIA 4 CUCUTA CONSTITUCION Y APOORTE SOCIEDAD.-MODO DE ADQUIRIR DE: SOCIEDAD INVERSIONES EL TOTUMO LTDA. A: SOCIEDAD DE VIVIENDAS ATALAYA LTDA. "SODEVA LTDA." 1987 CUARTO.-REGISTRO DE 03-09-87 ESCRIT.#2699 DE 10-07-87 NOTARIA 3 DE CUCUTA ACLARACION RESERVA 2.990.00 HAS Y 1.267.80 MTS2. A: SOCIEDAD INVERSIONES EL TOTUMO LTDA. 1987 QUINTO.-REGISTRO DE 26-11-86 ESCRIT.#4563 DE 30-10-86 NOTARIA 3 DE CUCUTA APOORTE.- MODO DE ADQUIRIR DE: NAVA COTE ESTEBAN CORNELIO, NAVA GARZON JOSE MANUEL, NAVA RAMIREZ ANA ESTHER, NAVA RAMIREZ PABLO ENRIQUE, NAVA DE RIVERO ROSA BETTY, NAVA DE NI/O GLADYS MARINA, GUTIERREZ NAVA JOSE DE JESUS, CRUZ OLARTE CARMEN ISMELDA, SIERRA DE QUI/ONEZ BASILIA A: SOCIEDAD INVERSIONES EL TOTUMO LTDA. 1986 SEXTO.-REGISTRO DE 04-11-86 ESCRIT.#4553 DE 29-10-86 NOTARIA 3 DE CUCUTA RATIFICACION ESCRIT.#4410 NOTARIA 3 EN CUANTO VENTA 90%. A: NAVA COTE ESTEBAN CORNELIO. 1986 SEPTIMO.- REGISTRO DE 04-11-86 ESCRIT.#4553 DE 29-10-86 NOTARIA 3 DE CUCUTA ACLARACION ESCRIT.#4140 DEL 25-09-85 EN CUANTO AL NUMERAL 5. A: NAVA COTE ESTEBAN CORNELIO. 1986 OCTAVO.-REGISTRO DE 04-11-86 ESCRIT.#4410 DE 17-10-86 NOTARIA 3 CUCUTA TRANSFERENCIA DERECHO CUOTA 90%-LIMITACION DOMINIO DE: NAVA COTE ESTEBAN CORNELIO. A: NAVA GARZON JOSE MANUEL 12.02%, NAVA RAMIREZ ANA ESTHER 11.14%, NAVA RAMIREZ PABLO E. 11.14%, NAVA DE RIVEROS ROSA BETTY 11.14%, NAVA DE NI/O GLADYS MARINA 11.14%, GUTIERREZ N. JOSE DE JESUS 11.14%, CRUZ OLARTE CARMEN ISMELDA 11.14%, SIERRA DE QUI/ONEZ BASILIA 11/14%. 1986 NOVENO.-REGISTRO DE 03-10-86 ESCRIT.#4140 DE 25-09-86 NOTARIA 3 CUCUTA ACLARACION RESERVA.-MODO DE ADQUIRIR A: NAVA COTE ESTEBAN CORNELIO. 1986 DECIMO.-





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

Certificado generado con el Pin No: 2410187876102499218

Nro Matrícula: 260-371085

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-127415

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:41:01 AM

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

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

REGISTRO DE 25-07-86 SENT.#SIN DE 26-06-86 JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO. ADJUDICACION SUCESION.-MODO DE ADQUIRIR DE: NAVA OLARTE

ESTEBAN. A: NAVA COTE ESTEBAN CORNELIO. 1986 UNDECIMO.-REGISTRO DE 26-06-59 SENT.#SIN DE 28-05-53 JUZGADO 2 CIVIL DE CTO.

ORDINARIO REINVIDICATORIO DE: OLIVEROS PORRAS VICENTE A: NAVA OLARTE ESTEBAN Y OTROS 1959 DECIMO SEGUNDO.-REGISTRO DE 18-

12-35 ESCRIT.#667 DE 14-12-35 NOTARIA 2 CUCUTA COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUIRIR DE: CASADIEGO ROSA DELIA A: NAVA OLARTE

ESTEBAN. 1935

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 41169

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-05-2019 Radicación: 2019-260-6-11225

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 001 DEL 12-01-2018 FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA FONDOVA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

A: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-12-2023 Radicación: 2023-260-6-32099

Doc: ESCRITURA 8189 DEL 14-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0924 RELOTEO RESOLUCIÓN 54001-1-23-0456 DEL 03/11/2023 CURADURÍA URBANA N° 1 DE CUCUTA

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

A: SANCHEZ ESTEBAN

CC# 5449694 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-09-2024 Radicación: 2024-260-6-19524

Doc: ESCRITURA 5128 DEL 24-08-2024 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO LICENCIA NO. 54001-1-24-0065 DE 13/08/2024, DEBIDAMENTE NOTIFICADA Y EJECUTORIADA DE LA CURADURÍA URBANA NO. UNO (1) DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA - INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2024

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

A: SANCHEZ ESTEBAN

CC# 5449694 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2410187876102499218

Nro Matrícula: 260-371085

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-127415

Impreso el 18 de Octubre de 2024 a las 08:41:01 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-127415

FECHA: 18-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública