



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
BARRIO	Osپina 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	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Esteban Sachez			
NUM. ESCRITURA	8189 Escritura De #NOTARIA Propiedad	2a.	FECHA	14/12/2023
CIUDAD ESCRITURA	San Jose de Cucuta		DEPTO	Norte de Santander
CEDULA CATASTRAL	54-001-01-04-0734-0016-001			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución No. 54001-1-24-0065 del 22 de julio de 2024 Curaduría Urbana No. 1 de Cúcuta			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
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 Osپina Pérez del Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.  
(Según Catastro: C 33N 26 A 06 (C 22 4 06) BR OSPINA)

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 132,770,284

VALOR ASEGURABLE \$ COP 132,770,284

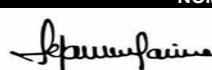
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

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 Email: 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

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

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

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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	129.64	AREA DE TERRENO	M2	00
AREA CONSTRUIDA	M2	122.59	AREA CONSTRUIDA	M2	133
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	20670000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	129.64	AREA DE TERRENO	M2	129.64
AREA PISO 1	M2	122.59	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		
Areas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº 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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	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):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

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

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Se 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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (Internas) y 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 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	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
<b>Del inmueble</b>						<b>129.64</b>	<b>122.59</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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.melocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cucuta-ospina-perez-5-habitaciones-3-banos-1-garajes/16636-M5322421>3 - <https://inmobiliariaitonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-ospina-perez/28605>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	122.59
Área 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 %
Fitto y corvin %	41.22 %
Valor reposición depreciado	\$853,050
Valor adoptado depreciado	\$853,050
<b>Valor total</b>	<b>\$104,575,400</b>

## 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)

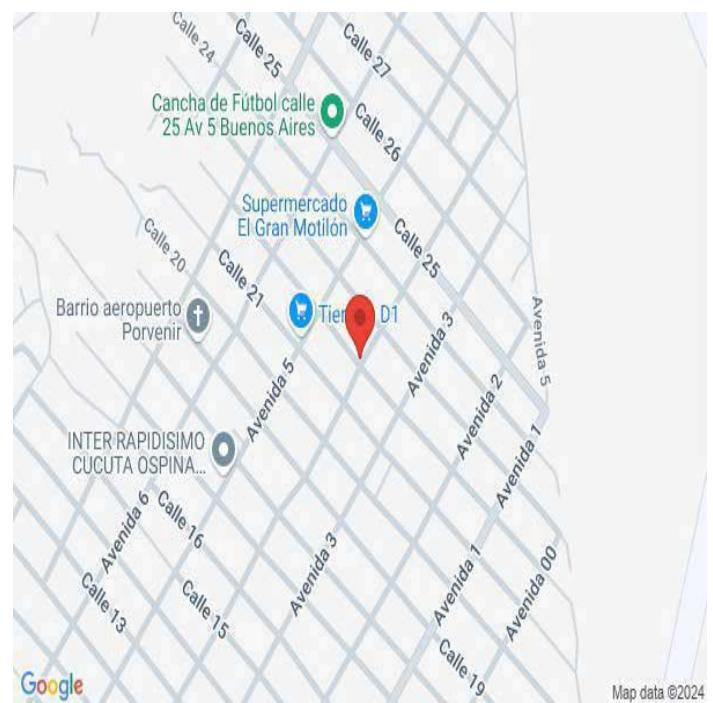
Latitud: 7.925516

Longitud: -72.519314

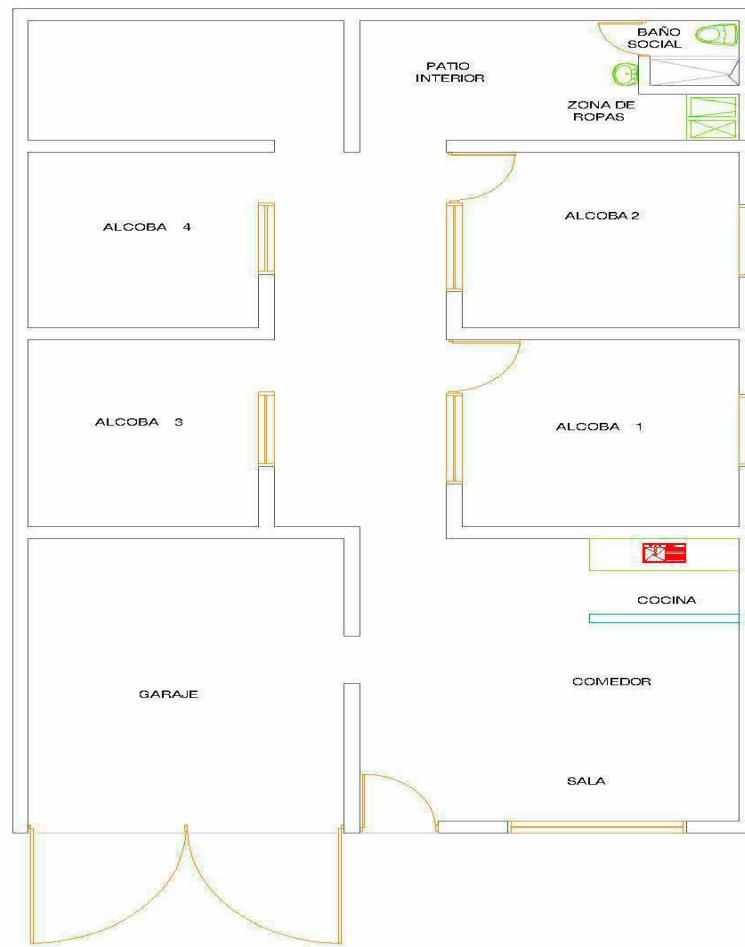
### COORDENADAS (DMS)

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 urbanístico



## 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"

3. AREA DE USO DEDICACIONAL E INSTITUCIONAL	0,20	7,00
OTRAS ZONAS		Los índices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, academias, antejardines, y alturas máximas y mínima permitidas en la zona.

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

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	
ZR1	I. Ocupación	0,60	0,75	0,70
	I. Construcción	1,50	1,85	7,00
ZR2	I. Ocupación	0,65	0,77	0,75
	I. Construcción	1,60	2,40	7,50
ZR3	I. Ocupación	0,70	0,77	0,70
	I. Construcción	1,75	2,80	7,5
ZR4	I. Ocupación	0,77	0,78	0,65
	I. Construcción	2,60	3,50	6,00

137

## Areas o Documentos



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



ACUERDO NO 022 DE 2019

(19 DIC 2019 - 1)

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

- Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.
- Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: agua, 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 mínimas del tamaño de la vivienda que generan habitamiento, condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
- Tendencia irregular de la tierra y carencia de trazabilidad.

Por el tipo de problemáticas se tratarán las actuaciones de mejoramiento existentes 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 marginación.

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

**Intervenciones de Redistribución Urbana.** En espacios que con acción de procesos urbanísticos de planificación o desarrollo de infraestructura se posibilite la integración de equipamientos de cobertura zonal, urbana o metropolitana, posibilitan la integración de vías, actuaciones públicas – privadas, que contribuyan al territorio una nueva estructura de mejoramiento en un amplio entorno.

**Intervenciones de Mejoramiento de la Vivienda.** En espacios que no permitan completar o complementar actuaciones de vivienda urbanística, de infraestructura y de dotación de equipamientos, mediante la extensión de proyectos, cuyos beneficios previstos pasa las intervenciones en sectores.

**Parágrafo.** Las acciones de regularización y regularización urbánística como componentes del mejoramiento integral están dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia del suelo en las viviendas y construcciones que no cumplen las normas establecidas en el ordenamiento 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, particularmente que regirán las actuaciones de mejoramiento de la vivienda y entorno, en sectores que se evalúen en el Municipio. Para el trámite de licencias de construcción, se observarán normas generales que cobren las zonas de uso del suelo que se ubiquen los predios a intervenir, mientras no se reglamenten las acciones, respetando las condiciones de lotes existentes, siempre garantizando condiciones de habitabilidad.

**Artículo 185. Tratamiento de Desarrollo en suelo de explotación urbano.** Se aplica a los predios que no cumplen las normas de uso y ocupación del suelo establecidas en el ordenamiento, el código de planeación y el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del P.O.T. Si desarrollo se superitará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa propia, privada o municipalizada a través de la autoridad competente, se encuentran desvinculados del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán las correspondientes instrumentos normativos.

116



## Areas o Documentos



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

ACUERDO N° 022 DE 2019

119 DIC 2019 >

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

Industria	DETALLE DE LOS MATERIALES Y EQUIPOS QUE SE UTILIZAN PARA LA PRODUCCION DE LOS PRODUCTOS, COMO TAMBIEÑ SE INDICAN LOS PECES, PLATOS, DULCES, ETC. QUE SE PREPARAN.	DETALLE DE LOS MATERIALES Y EQUIPOS QUE SE UTILIZAN PARA LA PRODUCCION DE LOS PRODUCTOS, COMO TAMBIEÑ SE INDICAN LOS PECES, PLATOS, DULCES, ETC. QUE SE PREPARAN.	Zona 1
	CENTROS DE EDUCACION, ACTIVIDADES DE DEPORTE, ETC.	Mercado, Mercado-estancia	Zona 2
	SERVICIOS A LA COMUNIDAD.	Mercado, Mercado-estancia	Zona 3
	DETALLE DE LOS MATERIALES Y EQUIPOS QUE SE UTILIZAN PARA LA PRODUCCION DE LOS PRODUCTOS, COMO TAMBIEÑ SE INDICAN LOS PECES, PLATOS, DULCES, ETC. QUE SE PREPARAN.	Mercado, Mercado-estancia	Zona 4
	DETALLE DE LOS MATERIALES Y EQUIPOS QUE SE UTILIZAN PARA LA PRODUCCION DE LOS PRODUCTOS, COMO TAMBIEÑ SE INDICAN LOS PECES, PLATOS, DULCES, ETC. QUE SE PREPARAN.	Mercado, Mercado-estancia	Zona 5
	FABRICACION DE MUEBLES, MATERIALES DE CONSTRUCCION, ETC., IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES, ETC.	Mercado, Mercado-estancia	Zona 6

La presente asignación de lote, se dicta para los propósitos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados o unidades o agrupaciones de vivienda, sean estos urbanas o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso que este no se les atañiera al P.O.T. se dicta, prioritariamente a las reglamentaciones que existan en las respectivas unidades o agrupaciones de vivienda, en su caso, en su defecto, se observará el presente acuerdo. En estas zonas no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercio al por menor, compraventa de productos de perecederos, comestibles denominados Casquería.

258

## Areas o Documentos



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

ACUERDO N° 022 DE 2019

9 9 DEC 2013

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

4. **Área de actividad residencial tipo ZR4.** Esta área de actividad residencial es unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de densidad alta. Áreas en que se permite la mayor densificación o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda y servicios que responden a las necesidades de población media y alta, así como a las necesidades de población de los sectores medios y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de servicios y comercios existentes. En esta área se permite la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

## Sub-capítulo 2 Transformações Urbanísticas na

#### Tratamientos Urbanísticos.

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

presente acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Reorientación Urbana.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de mejoramiento integral.

**Artículo 174. Tratamiento de Desarrollo.** Tratamiento aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, igual que de terreno que no ha sido urbanizado ni constituido, localizado en suelo urbano, situado antes de ser intervenido, sea dotado de obras de urbanización, infraestructura local, servicios y/o servicios de acuerdo a lo establecido en el Código de Desarrollo, con las características y capacidades públicas, vías y zonas verdes para parques y equipamientos, zonas de ejecución entre predios y zonas de uso público, las que privadas o estatales, constituidas por predios que no tienen características de predios de uso público, que han sido habilitados para su uso público.

**Artículo 175. Ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo. Las condiciones para el desarrollo de los predios urbanizados no autorizados ubicados en el interior del perímetro urbano del municipio, se regirán por las normas establecidas en el presente artículo, excepto en el caso de uso del suelo, normas particulares que permitan el desarrollo de los terrenos contenidos en el presente**

**Artículo 176. Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de vivienda social prioritaria de desarollo.** En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de desarrollo urbano o en suelo urbano en predios concesionados del desarrollo urbano urbano, se establece la disponibilidad de 20% del suelo urbano destinado para el desarrollo de Vivienda Inicial Prioritaria (VIP). El suelo urbano residencial para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o descentralizados del Municipio, la autoridad de desarrollo de los programas de vivienda social de interés prioritario. Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública.

93

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-88259151-3



PIN de Validación: b3e30a6a



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



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

## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: 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



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**

Página 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 última 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 RELOTEO-

#### 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 APORTE. 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 APORTE.- 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

Página 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 última 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 COMPROVENTA.-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 RESOLUCION 54001-1-23-0456 DEL 03/11/2023 CURADURIA 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 CURADURIA 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 PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2410187876102499218**

**Nro Matrícula: 260-371085**

Página 3 TURNO: 2024-260-1-127415

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

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

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

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

#### **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: BOGOTÁ**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA D.N.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA P.P. OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA D.N.P.



**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra  
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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