



QR validez del avalúo



20 oct. 2024 7:54:38
4°05' Galle 22°
Barrio Buenos Aires
Cúcuta
Norte de Santander

Fecha del avalúo	Fecha de visita	20/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1	
Barrio	Ospina Perez	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Esteban Sachez	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FREN ALEXANDER SANCHEZ ORTIZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Esteban Sachez** ubicado en la CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1 Ospina Perez, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$132,770,284.54 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones setecientos setenta mil doscientos ochenta y cuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	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
TOTALES					100%	\$132,770,284

Valor en letras

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

Perito actuante

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	1,024,146	1,083,043	Valor del avalúo en UVR	132,770,284.00
Proporcional	28,200,408	132,770,284	Valor asegurable	132,770,284
% valor proporcional	21.24	78.76	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
Observación	<p>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.</p> <p>Garaje: En terreno del inmueble, lateral a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.</p> <p>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</p> <p>Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio</p>			

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.

Código	LRCAJA-88259 151	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FREN ALEXANDER SANCHEZ ORTIZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	88259151	Teléfono	3103037093
Email	alexandersanchez820609@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Esteban Sachez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5449694	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1				
Conjunto	N/A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Ospina Perez	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	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)				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

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

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.77	99.8228			
Indice construcción	2.50	324.1			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	9.36 MI		
------------------	-------------	--------	---------	--	--

Fondo	13.85 MI	Relación frente fondo	1:1		
-------	----------	-----------------------	-----	--	--

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

Actualidad edificadora	Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.
------------------------	---

Comportamiento Oferta y Demanda

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

Acuerdo Decreto	Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA
Area Del Lote	129.64 M2
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR4
Uso Principal Norma	Vivienda, Comercio, Dotacional
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeContruccion	2.50
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	2.00 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

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



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



ACUERDO N° 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

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

3. AREA DE USO DEDICACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	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, asentamientos, 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 especificadas en el P.O.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	II. Construcción	1.50	1.85	7.00
ZR2	I. Ocupación	0.65	0.77	0.75
	II. Construcción	1.60	2.40	7.50
ZR3	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	II. Construcción	1.75	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.78	0.86
	II. Construcción	2.60	3.50	8.00

137

Areas o Documentos



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



ACUERDO N° 022 DE 2019
(19 DIC 2019 -)

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

- 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 actuaciones 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 actuaciones de Mejoramiento Integral, el Tratamiento de Mejoramiento Integral, así como las intervenciones, 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 vial, o dotación de redes de infraestructura local, o implantación de equipamientos de cobertura zonal urbana o metropolitana, posibilitan la integración de vías, aglomeraciones público – privadas, que conectan o permiten la integración en un área o sector.

• **Intervenciones Complementarias:** En áreas de mejoramiento que requieren completar o complementar extensiones de proyectos, como bienes, servicios, y servicios para las intervenciones, en sectores reestructurantes, se proyectarán hacia la toma de las áreas sometidas al tratamiento.

Parágrafo. Las acciones de legalización y regularización urbana, como componentes del Mejoramiento Integral, estarán dirigidas a superar la irregularidad 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 las propiedades y garantizar el desarrollo sostenible, mediante estrategias y acciones particulares que mantengan 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 cobren la tenencia de uso del suelo que se ubiquen los predios a intervenir, mientras no se reglamenten los sectores, respetando las condiciones de los usos 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 estos áreas deben destinarse a los usos que reglamenta el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Siempre y cuando no se cumplan las condiciones para la obtención de un uso particularizado, se podrá adelantarla ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debe a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cumplen con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos.

16

Areas o Documentos



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



ACUERDO No 022 DE 2019
19 DIC 2019

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

- Predio ubicada en la Avenida 4 Nro 13 - 60.
- Museo de la Historia de Cúcuta, ubicado en la Calle 14 Nro 1-08.
- La Casa de Doña Juana Rangel de Cuello, ubicada en el costado sur de la plaza del Carmen de la Calle 12E.
- La Casona de la Universidad Francisco de Paula Santander localizada en la Avenida Gran Colombia con Av. 12E.
- La Casona del Club Cazadores ubicada sobre la Avenida Gran Colombia entre Diagonal Santander y Avenida 3E.
- La Casona Club Colsag ubicada en la Avenida 4 entre Calles 13 y 14.

Para la recuperación de elementos de fachadas y estructura, destacando y protegiendo sus características, a través de la liberación, adecuación, restauración, adecuación funcional, ampliación interna y/o mantenimiento general. La intervención debe ser de carácter restringido, con el propósito de mantener sus características tipológicas. En caso de no encontrarse reglamentado el tratamiento de los costados, se adoptarán por razones de seguridad, se permitirá la intervención restringida de los edificios, antes señalados, las intervenciones en estos inmuebles deberán 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 déficits de soportes urbanos, cualificados y mitigar los impactos causados por riesgos de remoción en masa y/o inundación, para lograr así la articulación de estas zonas con los diferentes sistemas estructurantes. Se aplica en aquellas zonas que presentan condiciones de riesgo que requieren de una intervención integral con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno constituido, en sectores definidos en condiciones de riesgo que requieren estudios puntuales, así como a sectores que, aunque se desarrollaron formalmente, presentan deficiencias en sus soportes urbanísticos o un desarrollo incompleto y requieren de mejoramiento del entorno.

Estos sectores, generalmente presentan deficiencias en la prestación de los servicios públicos de acuerdo a su condición, situación que los hace vulnerables y de difícil desarrollo urbanístico, dado que son áreas que presentan unas condiciones especiales, y a su vez pueden identificarse dentro de un esquema diferencial, por ser áreas de difícil gestión, y, por consiguiente, establecer condiciones técnicas específicas para su desarrollo, para el adecuado manejo y uso de su suelo urbano para el consumo humano y el asentamiento básico, conforme lo establece el Decreto 1274 de 2017. Hacen 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 1000. Estas áreas hacen parte de la categoría de MEJORAMIENTO INTEGRAL, y se encuentran identificadas dentro del atlas cartográfico, como tratamientos urbanísticos (MAPA Nro 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 aplica 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



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



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

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

		SE ALQUILERAN, PERMITIRAN, ESTAS Zonas Ofrecerán la edificación concesionada con las normas establecidas para el uso destinado y permitido.	VIALIDAD METROPOLITANA	Zonal
		ESTACIONAMIENTO	VIALIDAD METROPOLITANA	Zonal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	VIALIDAD METROPOLITANA	Zonal
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	VIALIDAD METROPOLITANA	Zonal
		DE PRODUCCION ARTESANAL	Bajo Impacto	
		CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y FABRICACION DE MEDIOS DE TRANSPORTE	Bajo Impacto	
		PRODUCCION DE ESTAMPA, IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto	
		INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto	

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el punto T, se da prioridad a las regulaciones que establecen en las agrupaciones, cuando los usos se encuentren dentro de las mismas, en el caso contrario, las normatividades en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-venta de productos de percalderos, comúnmente denominados Cosecheros.

ZONAS QUE NO FIGUREN EXPRESAMENTE DETERMINADAS CON USOS

Para el caso de zonas o sectores, que superen a quedar sin usos determinados, corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal precisar los usos a que haya lugar.

Uso	Tipo	Escala
Comercio	USO COMERCIAL: COMERCIO DE NESSA, COMERCIO AL MAYOR, COMERCIO ASOCIADO AL USO	Zonal, Zonal y Metropolitana
	AUTOMOTRIZ	Zonal, Zonal y Metropolitana
	ESTACIONAMIENTO	Zonal
	ASOCIACIONES Y DIFUSORES	Zonal, Zonal y Metropolitana
	PRODUCCION Y DISTRIBUCION COOPERATIVA	Zonal, Zonal y Metropolitana
	VENTAS DE VESTIDOS Y ACCESORIOS	Zonal, Zonal y Metropolitana
	PARQUEADEROS Y ESTACIONAMIENTO	Zonal, Zonal y Metropolitana
	COMERCIOS RESTAURANTES, CAFE, BOUTIQUE, DE SEDUCCION, CORPORAL	Zonal, Zonal y Metropolitana
	COMERCIOS VESTIDURAS, ACCESORIOS, BOUTIQUE, DE SEDUCCION, CORPORAL	Zonal, Zonal y Metropolitana
	ALQUILERES DE AGENCIAS DE VEHICULOS	Zonal
	ALQUILERES Y VENTA DE MATERIALES	Zonal, Zonal y Metropolitana
	ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Zonal, Zonal y Metropolitana
	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE MATERIALES Y EQUIPOS PESADO	Zonal, Zonal y Metropolitana
	INTERMEDIAZION FINANCIERA Y PROFESSIONAL	Zonal, Zonal y Metropolitana
	TECNICOS PROFESIONALES	Zonal, Zonal y Metropolitana
	SERVICIOS UMBRIARIOS	Zonal
	EDUCACION	Zonal, Zonal y Metropolitana

259

Areas o Documentos



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



ACUERDO N° 022 DE 2019

19 DIC 2019

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

Industrias	DETALLISTAS QUE PRESTAN SUS SERVICIOS EN LA EDIFICACIÓN, DEDICADA A LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ESTIMACIÓN DE COSTOS, ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL USO DE DIFERENTES MATERIALES.	Mercado Metropolitano	Zona 11
	SERVICIOS DE DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.	Mercado Metropolitano	Zona 11
	SERVICIOS A LA COMUNIDAD	Mercado Metropolitano	Zona 11
	DE REPARACIÓN ARTESANAL	Mercado Metropolitano	Zona 11
	SERVICIOS DE PRENDAS DE VESTIR Y SALVALLAS	Mercado Metropolitano	Bajo Impacto
	FABRICACIÓN DE MODELES, MODELOS DE PROTOTIPOS, EDICIÓN, E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Mercado Metropolitano	Bajo Impacto
	INDUSTRIAS FRAMILARES	Mercado Metropolitano	Bajo Impacto
	INDUSTRIAS DE ALIMENTOS	Mercado Metropolitano	Bajo Impacto
	INDUSTRIAS DE ALIMENTOS	Mercado Metropolitano	Bajo Impacto
	INDUSTRIAS DE ALIMENTOS	Mercado Metropolitano	Bajo Impacto

La presente asignación de uso, se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda en estas urbanizaciones o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso que este no sea armónico con el PTO, se deberá prioridad a las reglamentaciones que existan en las urbanizaciones o conjuntos cerrados, en cuyo caso, las normas en detalladas en el PTO serán de aplicación aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercio mayor y compra-venta de productos de primera necesidad, comúnmente denominados Cosecheros.

Área de actividad	Área de actividad residencial tipo 2004	Área de actividad residencial tipo 2004 y su evidencia en el Mapa
USOS APLICAN PARA:	Área de actividad residencial tipo 2004	Área de actividad residencial tipo 2004 y su evidencia en el Mapa
	Nro. 31 Usos de acuerdo a la norma	Nro. 31 Usos de acuerdo a la norma
	Uso	Uso
USOS PRINCIPALES	Wivienda	UNIPERSONAL, ESPAÑOL Y MULTIFAMILIAR TIPO 04, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. Es el uso principal lleva implícita la realización de servicios para la vivienda, tales como: servicios de mantenimiento y administración (Edificios) de la instalación de casilla de vigilancia, oficina de administración, servicios de mantenimiento y administración de las viviendas y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales.
	Correspondencia	USO DEDICADO A LA CORRESPONDENCIA, RECOLECCION Y DISTRIBUCION
	Comercio	USO DEDICADO AL COMERCIO, COMERCIO AL MAYOR, COMERCIO AL MENOR, COMERCIO AL SOCIO, AL RAYADO AUTOMOTRIZ, VENTAS EN EXPOSICIONES Y ALMACENES, ALMACENES DE ALMACENAMIENTO, DISTRIBUIDORES, COMERCIOS DE ESTABLECIMIENTOS, SERVICIOS DE LA PELUQUERIA Y CUIDADO CORPORAL, COMERCIOS Y ESTABLECIMIENTOS.
USOS COMPLEMENTARIOS	Servicios	ENTRETENIMIENTO, CREATIVIDAD, ACTIVIDADES CULTURALES Y TELECOMUNICACIONES, INSTITUCIONES FINANCIERAS, SEGURO Y ALQUILERES.
	Dotacional	EDUCACION

258

Areas o Documentos



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



ACUERDO N° 022 RE 2018

19 DEC 2013

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

Sub-capítulo 2

Tratamientos Urbanísticos.

artículos 173. Clases de tratamientos urbanísticos. Como lineamientos para el desarrollo de suelo urbano y suelo de expansión urbana se determinan los siguientes tratamientos urbanísticos que se encuentran en el Mapa Nro 38 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, que hace parte integral del

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Conservación.
3. Tratamiento de Renovación Urbana.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 174. Tratamiento de Desarrollo. "Tratamiento aplicable a todo predio urbanizable no urbanizado, (área de terreno que no ha sido urbanizado ni construido), localizado en suelo urbano, para antes de ser intervenido, sea dotado de obras de urbanismo e infraestructura local, conectado a los sistemas generales, debidamente delimitado y cumple con las cargas urbanísticas (espacios públicos, vías y zonas verdes para parques y equipamientos), zonas de afectación entre otros, y que al mismo sean delimitadas las áreas privadas, estas últimas constituidas por predios que, una vez culminado el proceso de urbanismo, quedan habilitados para adelantar procesos constructivos".

Artículo 175. *Ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo. Las condiciones para el desarrollo de los predios urbanizables no urbanizados, ubicados en el interior del perímetro urbano, derivan de la reglamentación establecida en el área de actividad en la que se localizan, el régimen de suelo, normas y particularidades que permitan el desarrollo de terreno, contempladas en el presente acuerdo.*

Artículo 176. Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de vivienda social prioritaria de desarrollo. En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la destinación del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de vivienda social prioritaria de desarrollo, que se considera que el 10% de este suelo útil residencial se destine a las zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación entre los del patrimonio público o fondos que crea el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de vivienda de Inversión Social o Inversión Pública. Cuando el suelo destinado para el desarrollo de los proyectos de las zonas en el mismo predio, quedan quedan destinadas para la ejecución de la Escuela Pública en su constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada

20

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8189	EscrituraDePropiedad	14/12/2023	2a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-371085	18/10/2024	54-001-01-04-0734-0016-001	Casa

Observación

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.

Observación

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

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

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

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Malla vial Barrial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	<p>Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativa, más que las normales del municipio.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Calle 22 B y se encuentra en buen estado de conservación</p>				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2004	Edad Inmueble	20 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Resolución No. 54001-1-24-0065 del 22 de julio de 2024 Curaduría Urbana No. 1 de Cúcuta				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

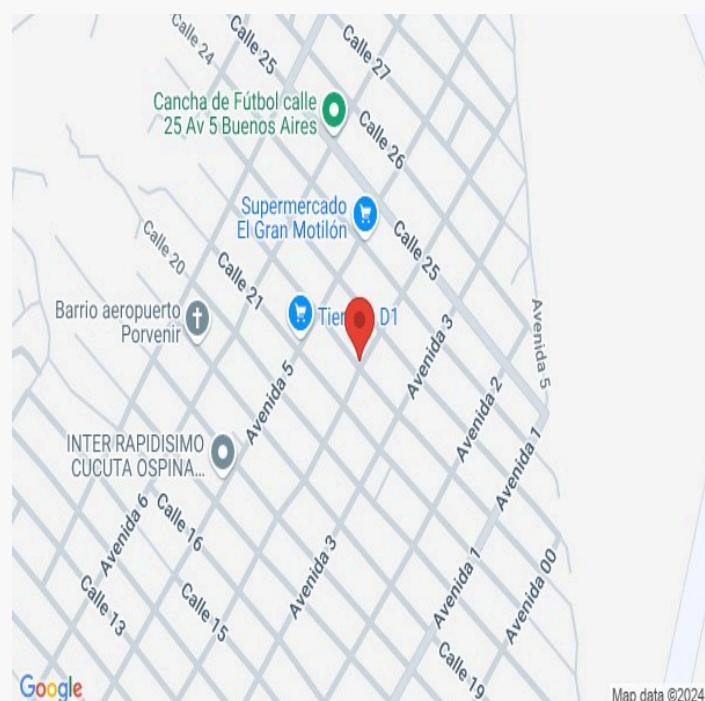
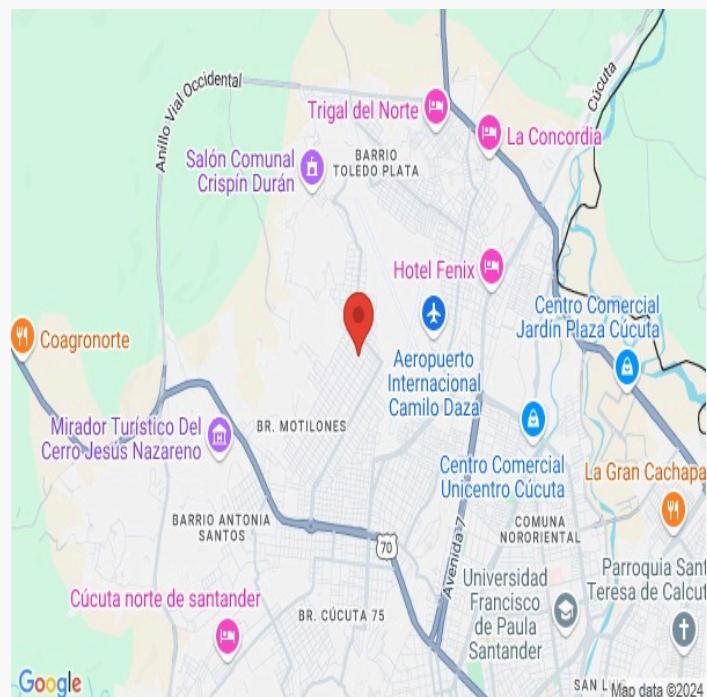
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (Internas) y Puertas metálicas (Externas). Ventanas metálicas. Enchapes en Baño y Cocina.							
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.925516
GEOGRAFICAS : 7° 55' 31.8576''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.519314
GEOGRAFICAS : 72° 31' 9.5298''

#	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
Del inmueble						129.64	122.59		

#	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%

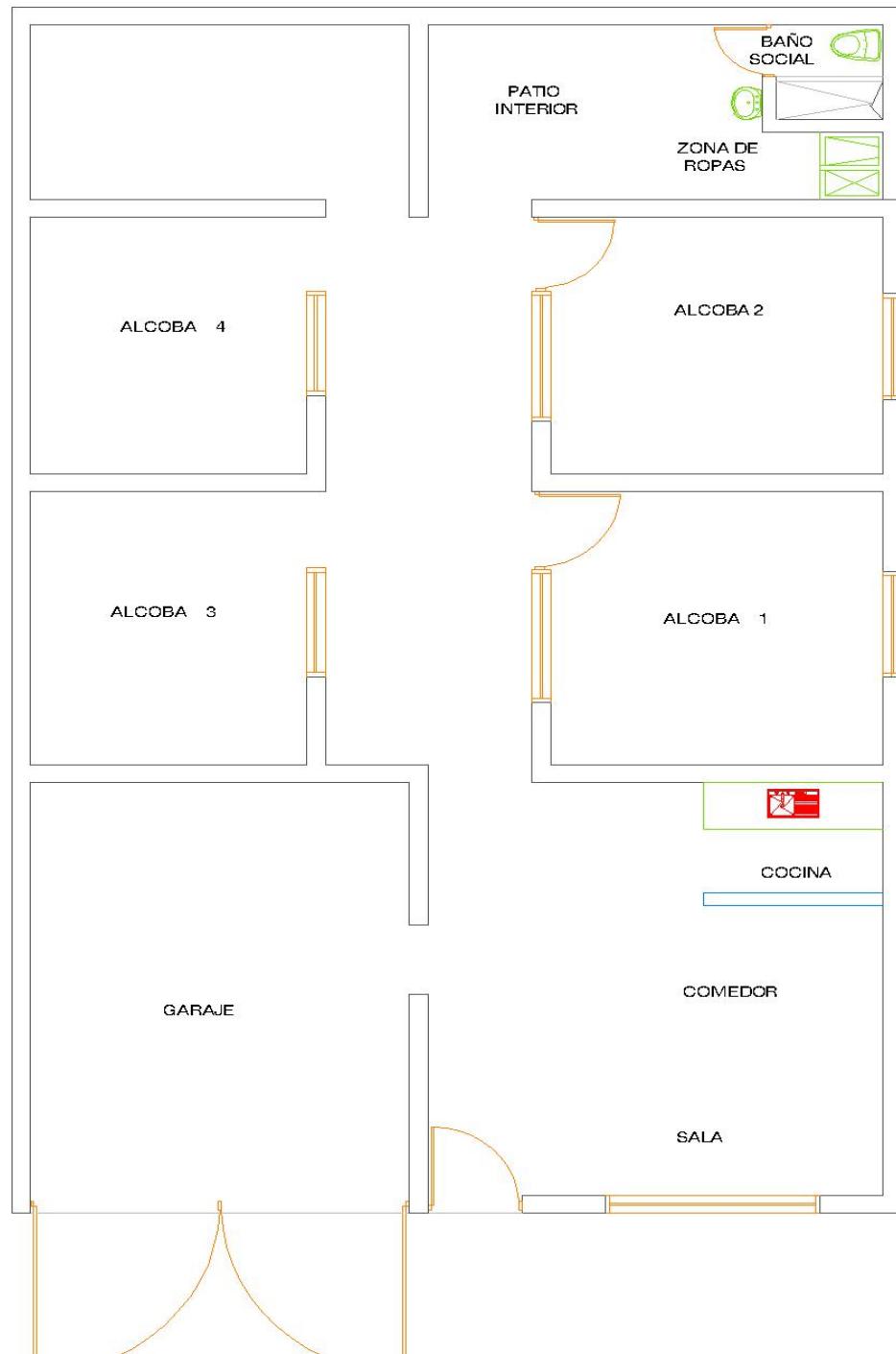
TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$217,486.00	AREA	129.64	TOTAL	\$28,194,885.04
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	122.59	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$28,194,885.04				

Observaciones:**Enlaces:**1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cucuta-ospina-perez-5-habitaciones-3-banos-1-garajes/16636-M5322421>3.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-ospina-perez/28005>

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
Vetus Tez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fitto y corvin %	41.22 %
Valor reposición depreciado	\$853,050
Valor adoptado depreciado	\$853,050
Valor total	\$104,575,400

Plano



PLANTA PRIMER PISO

Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie

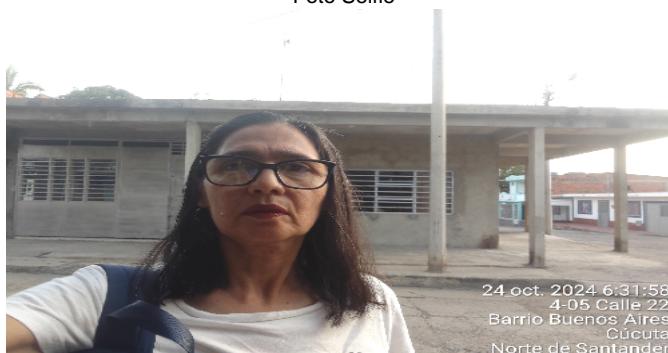
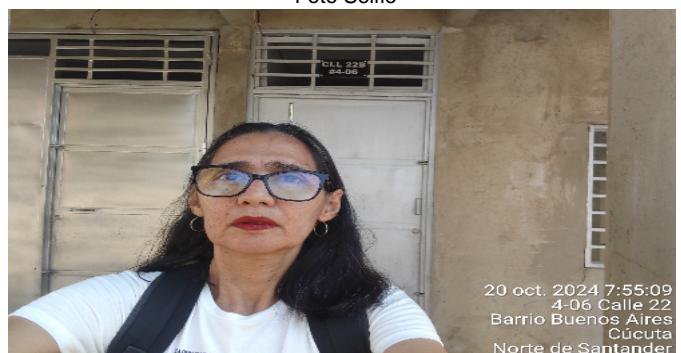


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



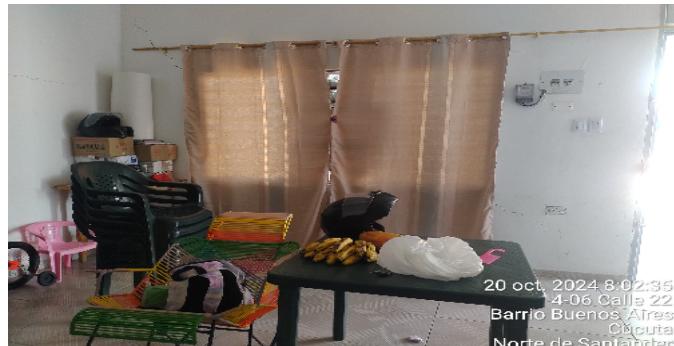
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



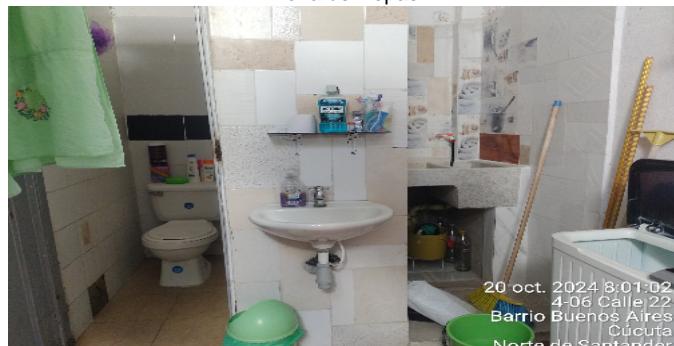
Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



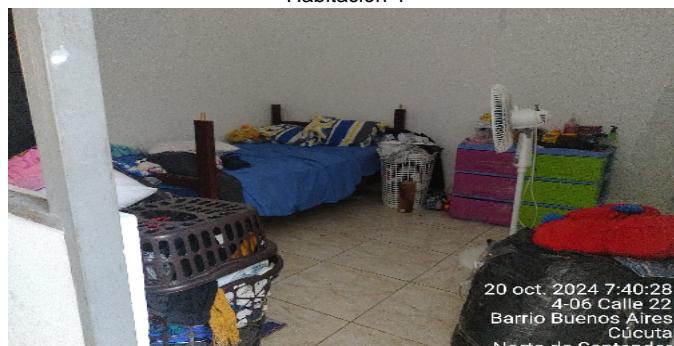
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



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 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.

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

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

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

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de 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.

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



PIN de Validación: b3e31e6a



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



autorregulador nacional de avalúadores
https://anavenezuela.org.co
Calle 133 #10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 160 97 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 avalador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra ~~Activivo 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e30a6a



[https://www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)



autorregulador nacional de avalúadores
http://anavaleo.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá: 160 91 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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

Titulos Académicos, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en ACADEMIA AMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales
Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60323174

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al dia 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: b3e31a6a



Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA AVALUO: LRCAJA-88259151 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 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 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 COMPROVVENTA 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 RESOLUCIÓN 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 TRADICION

MATRICULA 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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: BOGOTA

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