



QR validez del avalúo



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



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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$132,770,284</b>

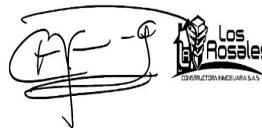
Valor en letras

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

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

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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

**Jurídica:** El predio cuenta con valorización en la Anotación Nro. 001, y Declaración de Construcción en la Anotación Nro. 0003. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.** Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

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

**Entorno:** Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. **IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS,** no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativa, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 22 B y se encuentra en buen estado de conservación

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio

interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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



<b>Código</b>	LRCAJA-88259151	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	FREN ALEXANDER SANCHEZ ORTIZ				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	88259151	<b>Teléfono</b>	3103037093
<b>Email</b>	alexandersanchez820609@gmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Esteban Sachez				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	5449694	<b>Ocupante</b>	Arrendatario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 22 B # 4 - 06 BARRIO OSPINA PEREZ LOTE 1				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	San Jose de Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	2
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Ospina Perez	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interes Social	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	
AREA DE TERRENO			M2	129.64	
AREA CONSTRUIDA			M2	122.59	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	00	
AREA CONSTRUIDA			M2	133	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	20670000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	129.64	
AREA PISO 1			M2	122.59	
ÁREAS 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.				

**Comportamien  
to 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.

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

**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

3. AREA DE USO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL		0.70	7.00
OTRAS ZONAS		Los indices variaran segun sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las areas minimas correspondientes a parques, estacionamientos, arboledines y otras maxima y minima permitidas en la zona.	

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

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	I. Construcción	1.50	1.85	7.00
ZR2	I. Ocupación	0.65	0.77	0.75
	I. Construcción	1.60	2.40	7.50
ZR3	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	I. Construcción	1.75	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.78	0.85
	I. Construcción	2.60	3.50	8.00

## Areas o Documentos

REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL SAN JOSE DE CUCUTA	
<p><b>ACUERDO No 022 DE 2019</b> ( 19 DIC 2019 )</p> <p><b>"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.</li> <li>• Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.</li> <li>• Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.</li> <li>• Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte entre otros.</li> <li>• Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.</li> <li>• Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.</li> <li>• Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.</li> <li>• Tendencia irregular de la tierra y carencia de titulación.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Mejoramiento integral de vivienda y entorno para superar condiciones de marginalidad.</p> <p>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 derivan de las posibilidades de intervención en el territorio, encaminadas a conseguir mejores patrones de integración a la estructura urbana, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Intervenciones Reestructurantes:</b> 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, urbano o metropolitano, posibilitan la integración de varias actuaciones público – privadas que confieren al territorio, una nueva estructura de mejoramiento en un amplio entorno.</li> <li>• <b>Intervenciones Complementarias:</b> En áreas de mejoramiento que requieren completar o corregir situaciones deficientes urbanísticas, de infraestructura y de dotación de equipamientos, mediante la extensión de proyectos, cuyos beneficios, previstos para las intervenciones en sectores reestructurantes, se proyectarán hacia la totalidad de las áreas sometidas al tratamiento.</li> </ul> <p><b>Parágrafo.</b> Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir 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 la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar, por tanto, serán normas específicas, particulares que variarán de acuerdo a las características particulares de los actos de legislación que adelante el Municipio. Para el trámite de licencias de construcción, se observarán normas generales que colgan las zonas de uso del suelo que se ubiquen los predios a intervenir, mientras no se reglamenten los sectores, respetando las condiciones de lotes existentes, siempre garantizando condiciones de habitabilidad.</p> <p><b>Artículo 155. Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana.</b> Se aplica a los predios ubicados en los suelos de expansión. En general estas áreas deben destinarse a los usos que reglamente el correspondiente Plan Parcial con arreglo a las previsiones normativas del POT. Su desarrollo se supeditará a la elaboración y aprobación previa de un plan parcial específico, el cual podrá adelantarse ya sea por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que son zonas que actualmente se encuentran desvinculadas del suelo urbano porque no cuentan con la infraestructura requerida, los diferentes planes parciales establecerán los correspondientes instrumentos normativos.</p>	

## Areas o Documentos


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


**ACUERDO No 022 DE 2019**  
**19 DICIEMBRE 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 – 50.  
 • Museo de la Historia de Cúcuta, ubicado en la Calle 14 Nro 1-08.  
 • La Casa de Doña Juana Rangel de Cuelar, ubicada en el costado sur de la plaza del Carmen de Tonchales.  
 • La Casona de la Universidad Francisco de Paula Santander localizada en la Avenida Gran Colombia con Av. 12E.  
 • La Casón del Club Cazadores ubicada sobre la Avenida Gran Colombia entre Diagonal Santander y Avenida 3E.  
 • La Casona Club Coltag ubicada en la Avenida 4 entre Calles 13 y 14.

Para la recuperación de elementos de fachadas y estructura, destacando y protegiendo sus características singulares, a través de la liberación, integración, educación 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 conservación y solo por razones de seguridad se permitirá la intervención restringida de las edificaciones, 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 déficit 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 asentamientos humanos en los cuales se haya desarrollado o no procesos de legalización, con el fin de lograr un equilibrio y cualificación en el entorno construido, en sectores definidos en condición 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 del mejoramiento del entorno.

Estos sectores generalmente presentan deficiencia en la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, 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, operativas, jurídicas, sociales y de gestión para permitir el acceso al recurso hídrico apto para el consumo humano y al saneamiento básico, conforme lo establece el Decreto 1272 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 554 de 2005. Estas áreas hacen parte de la categoría de **MEJORAMIENTO INTEGRAL**, y se encuentran identificadas dentro del Atlas Cartográfico, como **tratamiento urbanísticos (MAPA No 30 TRATAMIENTOS URBANISTICOS)**.

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

1. **Mejoramiento integral de barrios:** Aplicable a desarrollos 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 sean equipamientos, espacio público o movilidad.

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

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

## Areas o Documentos


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


**ACUERDO No 022 DE 2019**  
**19 DICIEMBRE 2019**

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

Indicador	Salud	Seguridad	Urbano	Zona
Salud	Salud	Seguridad	Urbano	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad	Seguridad
Urbano	Urbano	Urbano	Urbano	Urbano
Zona				

## Areas o Documentos

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

ACUERDO No 022 DE 2019  
( 19 DIC 2019 )

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

Área de actividad	Tipos de actividad	Zonas
Industria	SALUD	Vezinal Metropolitana - Zonal
	SECTOR VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	Vezinal Metropolitana - Zonal
	SERVICIOS SOCIALES	Vezinal Metropolitana - Zonal
	CENTROS DE CULTO	Vezinal Metropolitana - Zonal
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vezinal Metropolitana - Zonal
	SERVICIOS A LA COMUNIDAD	Vezinal Metropolitana - Zonal
	DE SEGURIDAD	Vezinal Metropolitana - Zonal
	ARTESANAL	Vezinal Metropolitana - Zonal
	INDUSTRIAS DE PRENDAS DE VESTIR Y SELLADOS	Vezinal Metropolitana - Zonal
	INDUSTRIAS DE MUEBLES	Vezinal Metropolitana - Zonal
ACTIVIDADES DE EDIFICACIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE SERVICIOS	Vezinal Metropolitana - Zonal	
INDUSTRIAS DE ALIMENTOS	Vezinal Metropolitana - Zonal	

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

Área de actividad	Tipos de actividad	Zonas
USOS PRINCIPALES	USOS APLICAN PARA:	
	USO	
	Vivienda	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
USOS COMPLEMENTARIOS	USOS APLICAN PARA:	
	USO	
	Vivienda	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	
	Consejo	

258

## Areas o Documentos

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

ACUERDO No 022 DE 2019  
( 19 DIC 2019 )

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

4. Área de actividad residencial tipo ZR4. Esta área de actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de densidad alta. Áreas en que se permite la localización o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda, ya sea por medio de proyectos nuevos o de la intervención de zonas ya existentes por medio de políticas de renovación urbana, que permitan escenarios adecuados para atender poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas áreas se promoverá la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Sub-capítulo 2  
Tratamientos Urbanísticos.

**Artículo 172. Definición.** Los tratamientos son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada establecen, en función de las mismas, las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

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

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

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

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

**Artículo 176. Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programa de vivienda social prioritaria de desarrollo.** En los planes parciales de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana, o en proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano, se establece la designación del 20% del suelo de desarrollo para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). El suelo de desarrollo para el desarrollo de VIP podrá disponerse en otras zonas de la ciudad mediante mecanismos de compensación a través de los patrimonios autónomos o fondos que creará el Municipio con la finalidad de desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario. Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localice en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada predio.

93



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
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	<p>El predio cuenta con valorización en la Anotación Nro. 001, y Declaración de Construcción en la Anotación Nro. 0003.</p> <p><b>La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</b></p> <p>Limitaciones al dominio: anotación 1, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.</p>
-------------	--

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

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO 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:	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				

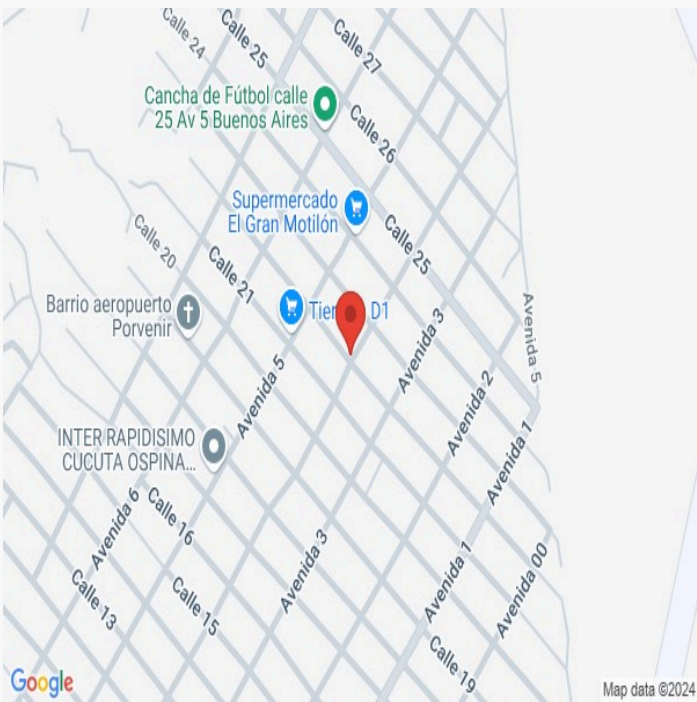
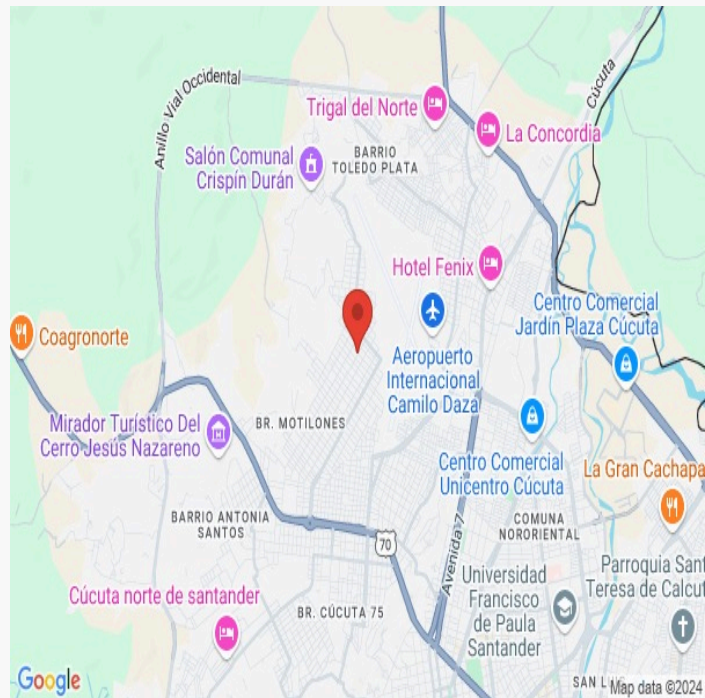
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad 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 ropas	1	Local	0

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

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera (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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Ospina Pérez	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3143941701	595	300	\$700,000	\$210,000,000
2	Barrio Ospina Pérez	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3162495954	158	278	\$900,000	\$250,200,000
3	Barrio Ospina Pérez	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3187852469	163	110	\$1,200,000	\$132,000,000
4	Barrio Ospina Pérez	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3206743890	154	90	\$600,000	\$54,000,000
Del inmueble						129.64	122.59		

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

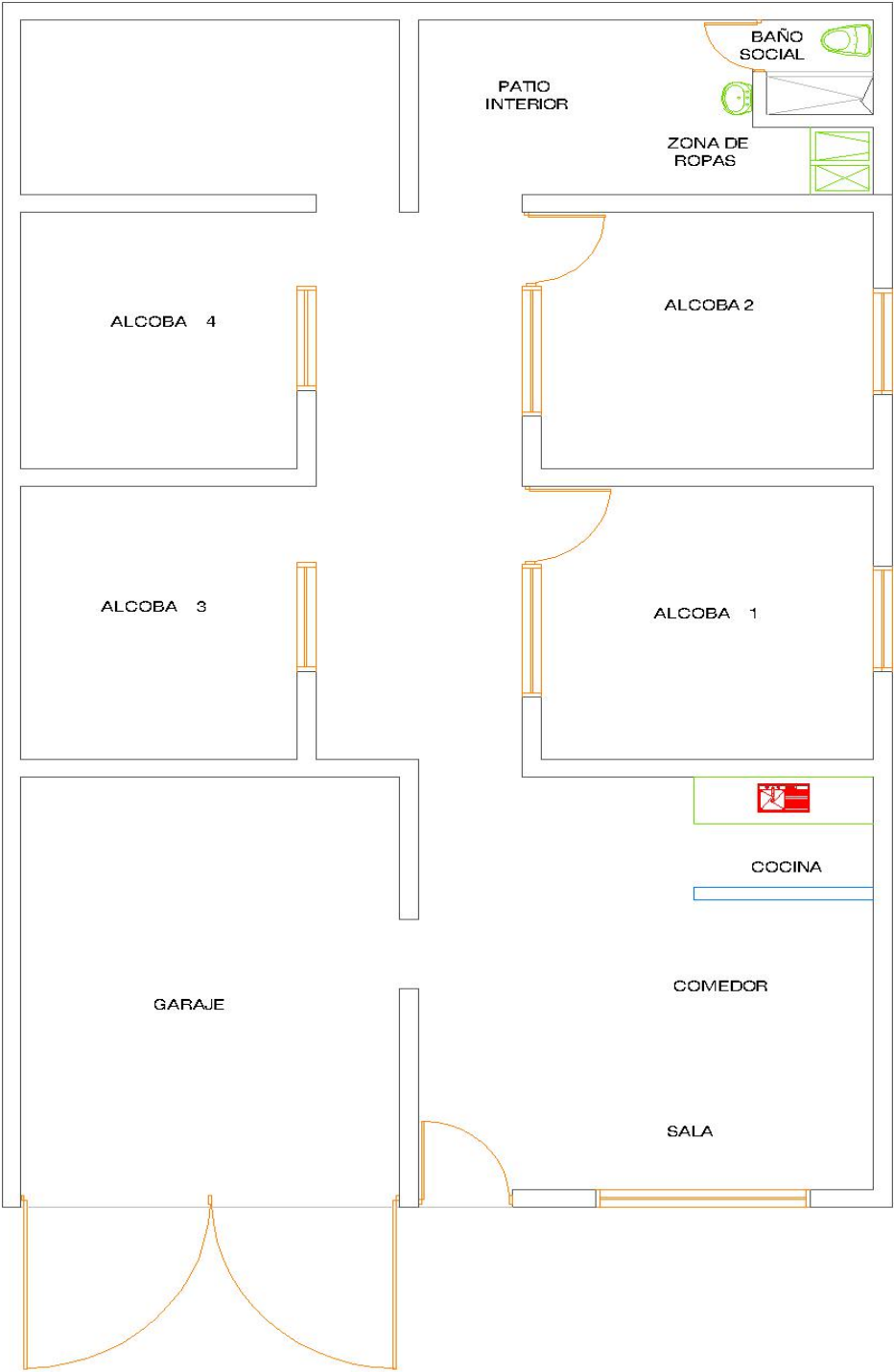
TERRENO	ADOPTADOM2	\$217,486.00	AREA	129.64	TOTAL	\$28,194,885.04
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	122.59	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$28,194,885.04					

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

**Depreciación Fitto y Corvini**

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

Plano



PLANTA PRIMER PISO



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia





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

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

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

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

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

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-88259151**



PIN de Validación: b3e30a6a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e30a6a



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en AVALUO - LILIANA AMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**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: \_\_\_\_\_

Página 2 de 3





PIN de Validación: b3e30a6a



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

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-127415

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

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

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

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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

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

**AREA Y COEFICIENTE**

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

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410187876102499218

Nro Matrícula: 260-371085

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-127415

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

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

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

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

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

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

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

ESTEBAN. 1935

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 41169

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

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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

A: ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA

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

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

VALOR ACTO: \$0

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

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

A: SANCHEZ ESTEBAN

CC# 5449694

X

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

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

VALOR ACTO: \$20,000,000

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

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

A: SANCHEZ ESTEBAN

CC# 5449694

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2410187876102499218

Nro Matrícula: 260-371085

Pagina 3 TURNO: 2024-260-1-127415

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

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

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

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-260-1-127415**

**FECHA: 18-10-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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