



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1094162306

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LUIS MONTES RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	1094162306
DIRECCIÓN	CERTIFICADO NOMENCLATURA: AV 9 5N-23 TRADICION: BR LA AYALA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	La Ayala
CIUDAD	Zulia
DEPARTAMENTO	Norte de Santander
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LILIANA GONZALEZ JAIME
IDENTIFICACIÓN	60323174

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	04/03/2025
FECHA INFORME	10/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Javier Montes Ramirez				
NUM.	9125 Escritura De	NOTARIA	2a.	FECHA	15/11/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cucuta	DEPTO			Norte de Santander
ESCRITURA					
CEDULA	01-00-0136-0007-000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN INFORMACION				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
260-70240	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno propio junto con la casa en el construida, ubicado en la Avenida 9 # 5 - 23 Barrio La Ayala, Municipio de El Zulia, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: A 9 5N 23 BR LA AYALA).

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	2	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 92,020,576

VALOR ASEGURABLE \$ COP 92,020,576

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO NOMENCLATURA: AV 9 5N-23, se recomienda protocolizar para actualizar certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS

LILIANA GONZALEZ JAIME
Perito Actuante
C.C: 60323174 RAA: AVAL-60323174
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-06 13:07:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	Área Lote	109.20 M2	Frente	9.10 MI
Uso Compatible Según Norma	S/I	Forma	Irregular	Fondo	12.00 MI
Uso Condicionado Según Norma	S / I	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1
Uso Prohibido Según Norma	S/I	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja	Decreto / Acuerdo	Acuerdo N° 069 del 04 de marzo del 2010		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja	Antejardín	3.0 metros		
Suelos De Protección	N/A	Uso principal	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar		
Patrimonio	N/A	Altura permitida pisos	3 Pisos		
		Aislamiento posterior	2.00 metros a partir del segundo piso		
		Índice de ocupación	0.75		
		Índice de construcción:	2.50		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	99
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I	AREA CONSTRUIDA	M2	72
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	4.787.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	109.20	AREA DE TERRENO	M2	109.20
AREA PISO 1	M2	93.50	AREA PISO 1	M2	93.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Debil	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos		
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja metalica
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	62	Año de Construcción	1987
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CERTIFICADO NOMENCLATURA: AV 9 5N-23___ TRADICION: BR LA AYALA		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	109.20	M2	\$221,954.00	26.34%	\$24,237,376.80
Area Construida	Piso 1	93.50	M2	\$724,954.00	73.66%	\$67,783,199.00
TOTALES					100%	\$92,020,576
Valor en letras			Noventa y dos millones veinte mil quinientos setenta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$92,020,576

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	Se encontraron construcciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo

SALVEDADES

Jurídica: Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una Demanda en el Juzgado Segundo de Cucuta (Anotación Nro. 001), la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble cuenta con garaje, cubierto, para un vehículo.

Entorno: Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Avenida 9 y se encuentra en buen estado de conservación.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 3, Zona ropas: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cemento. Paredes pañetadas y pintadas. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Cocina.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El Zulia	\$110,000,000	0.95	\$104,500,000	3106794261	157	86	\$800,000	\$68,800,000
2	El Zulia	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3123584424	120	68	\$800,000	\$54,400,000
3	El Zulia	\$78,000,000	0.95	\$74,100,000	3152577629	90	68	\$800,000	\$54,400,000
Del inmueble						109.20			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,700,000	\$227,389	1.0	1.0	1.00	\$227,389
2	\$26,350,000	\$219,583	1.0	1.0	1.00	\$219,583
3	\$19,700,000	\$218,889	1.0	1.0	1.00	\$218,889
					PROMEDIO	\$221,953.59
					DESV. STANDAR	\$4,719.60
					COEF. VARIACION	2.13%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$221,954.00	AREA	109.20	TOTAL	\$24,237,376.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$24,237,376.80					

Observaciones:

Enlaces:

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

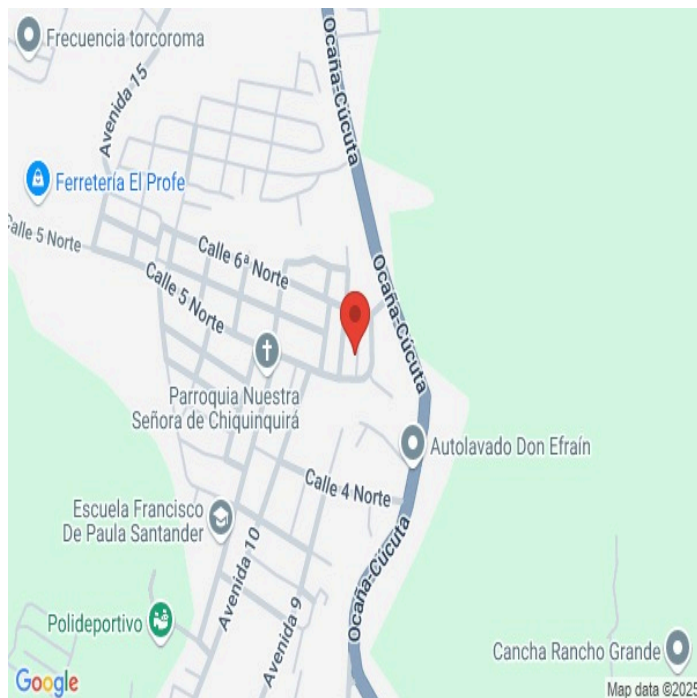
Area construida total	93.50
Area construida vendible	93.50
Valor M2 construido	\$1,634,214
Valor reposición M2	\$152,799,009
Valor reposición presupuesto M2	\$1,634,214
Fuente	Construdata 213
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,470,793
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	38 %
Fito y corvin %	50.71 %
Valor reposición depreciado	\$724,954
Valor adoptado depreciado	\$724,954
Valor total	\$67,783,199

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO NOMENCLATURA: AV 9 5N-23 TRADICION:

BR LA AYALA | La Ayala | Zulía | Norte de Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.941993

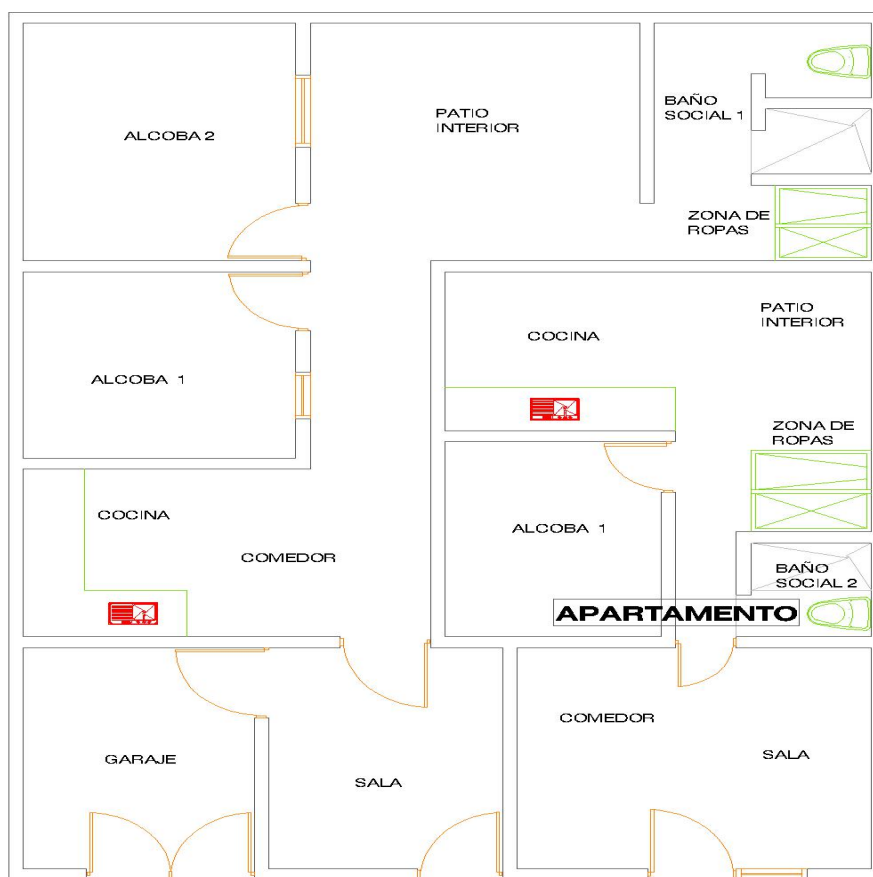
Longitud: -72.602991

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 56' 31.1748''

Longitud: 72° 36' 10.7676''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PLANTA GENERAL AV 9 # 5N - 23
BARRIO LA AYALA

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor

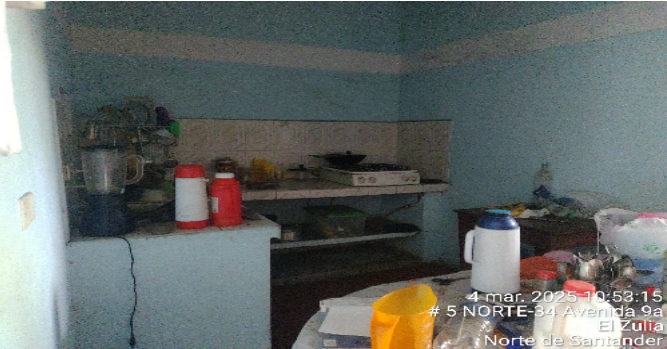


Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



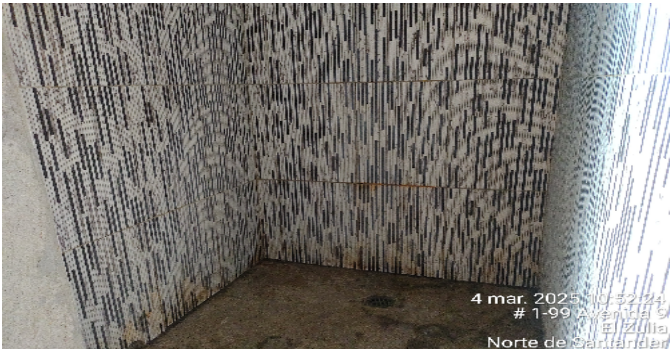
Habitación 1



Habitación 2



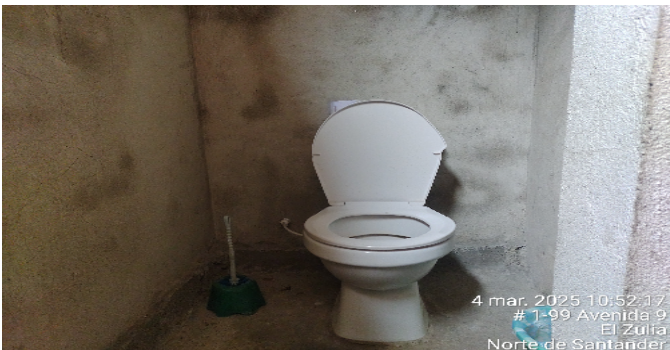
Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Cocina Apto



Patio Interior Apto



Cocina Apto



Zona de ropas Apto



Baño social Apto



Comedor Apto



Sala Apto



FOTOS General

Alcoba 1 Apto



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER			
DENSIDADES. En los nuevos desarrollos residenciales las densidades serán las señaladas en el presente acuerdo. En las zonas desarrolladas, o en proceso de desarrollo las densidades serán las resultantes de la correcta aplicación de las normas y de los índices de construcción y ocupación.			
ÁREAS Y FRENTE MINIMOS DE LOS LOTES.-			
ZR1: Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 450 metros cuadrados con un frente mínimo de 15 metros.			
Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 600 metros cuadrados con un frente mínimo de 20 metros, excepto los ubicados sobre los ejes viales.			
ZR2: Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 270 metros cuadrados con un frente mínimo de 12 metros.			
Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 450 metros cuadrados con un frente mínimo de 14 metros, excepto los ubicados sobre los ejes viales.			
ZR3 : Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 125 metros cuadrados con un frente mínimo de 7 metros.			
Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros.			
ZR4 : Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 72 metros cuadrados con un frente mínimo de 5 metros.			
Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros.			
Otras Zonas de actividad:			
El área del lote y el frente mínimo exigido serán los necesarios para su normal funcionamiento más lo requerido por los aislamientos exigidos.			
INDICE DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.			
a. Zonas intensivas en empleo:	Ocupación	0.75	
	Construcción	4.00	
b. Zonas de actividad mixta y vivienda empleo:			
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.75	
	Construcción	2.00	
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.75	
	Construcción	4.00	
c. Otros usos	Ocupación	0.75	
	Construcción	4.00	
ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL			
a. ZR-1			
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.70	
	Construcción	1.50	
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.70	
	Construcción	4.00	
b. ZR-2			
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.75	
	Construcción	1.40	
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.60	
	Construcción	2.50	
c. ZR-3			
Vivienda Unifamiliar	Ocupación	0.75	
	Construcción	1.40	
Vivienda Multifamiliar	Ocupación	0.75	
	Construcción	2.50	
LOTES SIN EDIFICAR. Los lotes vacíos o sin edificar en zonas urbanizadas:			
Deberán encerrarse con las siguientes características:			
La altura máxima de muros de encerramientos será 2.40 metros.			
CAMBIO GESTION Y SOLUCION			18

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER			
ZONAS DE ACTIVIDAD.- Con el fin de clasificar, reglamentar y localizar los usos del suelo, se divide el área urbana del Municipio El Zulia, en las siguientes zonas de actividad, según aparecen en el plano adjunto.			
Zonas de actividad mixta	[Z.A.M.]	[Z.A.R.]	
Zonas de actividad residencial	[Z.A.U.]		
Zonas de actividad industrial	[Z.I.U.]		
Zonas de uso vial, interseccionales	[Z.I.U.]		
Zonas de reserva ambiental	[Z.R.A.]		
SECCION I			
ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (ZAM).- Son aquellas que se caracterizan por la concentración de actividades urbanas de diversa índole. De acuerdo con el grado de diversificación de las actividades localizadas, se clasifican en:			
Zonas intensivas en empleo.			
Zonas mixtas vivienda - empleo.			
ZONAS INTENSIVAS EN EMPLEO.- Son aquellas que por su alto desarrollo económico han logrado atraer el mayor número de empleos y atraer al municipio ingresos y actividades de carácter comercial, servicios comerciales que facilitan el desarrollo de las actividades.			
ZONAS MIXTAS VIVIENDA - EMPLEO (ZAMVE).- Son aquellas de alta densidad a la mezcla de usos comerciales y residencial con predominio de alguno de ellos. Se clasifican en:			
Reservas de actividad mixta.			
Ejes viales.			
SECTORES DE ACTIVIDAD MIXTA.- Son aquellas que han alcanzado o pueden alcanzar cierto grado de concentración de las actividades comerciales, recreativas o de carácter comercial, de diversa índole y en la que se encuentran presentes o tendrán el predominio de las actividades generadoras de empleo. Se clasifican en:			
BARRIALES DE ACTIVIDAD MIXTA.- Son las vías que funcionan de paraderos o zonas residenciales, por las que se clasifican al transporte público en dicho grado de intensidad, interseccionales e interseccionales de actividad industrial en empleo.			
SECCION II			
ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR).- Son aquellas de uso predominantemente residencial, conformada por sectores de uso o zonas de actividad mixta. De acuerdo a su localización en la estructura urbana, residual, dentro de la zona, interseccionales, interseccionales de usos complementarios y densidad habitacional se clasifican en:			
R1			
R2			
R3			
ZONA RESIDENCIAL R1.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medio-altos con densidad baja.			
ZONA RESIDENCIAL R2.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios con densidad media.			
ZONA RESIDENCIAL R3.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos bajos con densidad alta.			
ZONA RESIDENCIAL R4.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos bajos y con densidad alta.			
SECCION III			
ZONA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (ZAI).- Son aquellas destinadas a las actividades relacionadas en la transformación y explotación de materias primas y con restricciones de localización con respecto a las demás zonas urbanas en función de las implicaciones que generan.			
Región el tipo de industria que allí se encuentre se clasifican en:			
Zonas industriales especiales (ZIE).			
Zonas industriales comunes (ZIC).			
ZONAS INDUSTRIALES ESPECIALES (ZIE).- Son aquellas destinadas al desarrollo de industrias que ocasionan graves peligros para la comunidad. Deben localizarse en áreas sin desarrollo, fuera del perímetro urbano.			
ZONAS INDUSTRIALES COMUNES (ZIC).- Son aquellas destinadas al desarrollo de industrias comerciales, de servicios, de carácter residencial, dentro del perímetro urbano en áreas ya desarrolladas, como en los ejes viales interseccionales y en áreas sin desarrollo dentro del perímetro urbano y en zonas interseccionales de actividad mixta y residencial.			
SECCION IV			
ZONAS DE ACTIVIDAD INTERSECCIONAL (ZAI).- Aquellas zonas que predominantemente se caracterizan por la actividad comercial y de servicios con las funciones que desarrollan se clasifican en:			
CAMBIO GESTION Y SOLUCION			18

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

USOS.-

Principales:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar, en 2 y 3 pisos
- Vivienda multifamiliar

Complementarios:

- Institucional Grupo 1
- Recreacional Grupo 1
- Comercial Tipo A Grupo 1

Compatibles:

- Industria Grupo 1
- Institucional Grupo 2

Restringidos:

- Recreacional Grupo 2
- Pequeña Industria Tipo B Grupo 2
- Comercial Tipo A Grupo 2
- Comercial Tipo B

INDICES MAXIMOS.-

Vivienda unifamiliar	Ocupación	0.75	1.50
	Construcción		
Vivienda multifamiliar	Ocupación	0.60	2.50
	Construcción		

AREA MINIMA DE LOTES.-

- Unifamiliar 125 metros cuadrados
Frente mínimo 7 mts
- Multifamiliar 300 metros cuadrados
Frente mínimo 10 mts

ASLAMIENTO LATERAL.-

Unifamiliar opcional y en caso de existir será de 2.50 mts mínimo

Multifamiliar opcional será 14 de la altura con un mínimo de 3 mts.

ASLAMIENTO POSTERIOR.-

Unifamiliar Primer piso opcional en caso de existir será de 3 mts mínimo

Segundo piso 3 mts mínimos.

Multifamiliar Será 14 de la altura desde el primer piso con un mínimo de 3 mts.

PATIOS.- las dimensiones de los patios son:

- Vivienda Unifamiliar: área mínima 9 mts Lado mínimo 3 mts
- Vivienda Multifamiliar: área mínima 12 mts Lado mínimo 3 mts

ESTACIONAMIENTOS.-

- Unifamiliar uno (1) por unidad de vivienda
- Multifamiliar uno (1) por unidad de vivienda
- Visitantes uno (1) por cada 10 viviendas

SECCION III ZONA RESIDENCIAL R3

USOS.-

Principales:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar.

Complementarios:

- Institucional Grupo 1
- Recreacional Grupo 1
- Comercial Tipo A Grupo 1

Compatibles:

- Industria Tipo B Grupo 1
- Institucional Grupo 2

Restringidos:

- Recreacional Grupo 2

CAMBIO GESTION Y SOLUCION

23

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

- Pequeña Industria Tipo B Grupo 2
- Servicios especiales

PARAGRAFOS.- Se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares con la aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal y las normas mínimas serán las de las zonas ZR2.

INDICES MAXIMOS.-

Vivienda unifamiliar	Ocupación	0.75	1.50
	Construcción		
Vivienda multifamiliar	Ocupación	0.75	2.50
	Construcción		

AREA MINIMA DE LOTES.-

- Unifamiliar 72 metros cuadrados
Frente mínimo 5 mts

ASLAMIENTO LATERAL.-

Unifamiliar opcional y en caso de existir será de 2.50 mts mínimo

Multifamiliar opcional, será 14 de la altura con un mínimo de 3 mts.

ASLAMIENTO POSTERIOR.-

Unifamiliar Primer piso opcional, en caso de existir será de 3 mts mínimo

Segundo piso 3 mts mínimos.

Multifamiliar Será 14 de la altura desde el primer piso con un mínimo de 3 mts.

PATIOS.- Las dimensiones de los patios son:

- Vivienda Unifamiliar: área mínima 7.5 mts Lado mínimo 2.50 mts
- Vivienda Multifamiliar: área mínima 12 mts Lado mínimo 3 mts

ESTACIONAMIENTOS.-

No se exigirán estacionamientos dentro del lote.

Uno por cada tres unidades (3) de vivienda.

CAPITULO IV

ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

DELIMITACION Y CONTENIDO.- Comprende las zonas industriales especiales, las zonas industriales urbanas y las edificaciones industriales de cada tipo o grupo con sus respectivas normas, las cuales se deberán aplicar a partir de las vigencia del presente acuerdo.

SECCION I

NORMAS GENERALES PARA LAS URBANIZACIONES INDUSTRIALES

TRATAMIENTOS DE DESECHOS.- En ningún caso se permitirán desechos, aguas o residuos que causen deterioro a las redes municipales de servicios públicos. Estos desechos deberán recibir previamente un tratamiento adecuado, de conformidad con las normas que fija la Secretaría de Planeación Municipal y las Empresas Públicas Municipales. En general para que su funcionamiento pueda ser permitido en las distintas zonas industriales, todas las industrias que den lugar a condiciones de insalubridad o peligro deberán adoptar medidas preventivas e instalar los equipos necesarios para suprimir y tomar precauciones para garantizar la protección del medio ambiente.

RELOTEO.- Se permitirán reloleos siempre y cuando los lotes resultantes no tengan áreas menores a las estipuladas en el presente acuerdo para la zona industrial.

ANTEJARDINES.- Dependerán de la vía sobre la cual se localice la industria.

ASLAMIENTOS MINIMOS.- los aislamientos lateral y posterior serán 1/3 de la altura con un mínimo de 5 mts.

PATIOS.- Área mínima 25 m2
Lado mínimo 5 mts

PATIOS DE MANIOBRAS.- Toda edificación industrial perteneciente al Tipo B grupo 2 y 3 deberá prever un 15 % del área del lote para un patio de maniobras y realizar en el funciones de cargue y descargue, siempre y cuando las limitaciones de acceso y maniobra de los vehículos de carga así lo requieran.

PARAGRAFO.- Las áreas de aislamiento lateral y posterior podrán ser usadas como patio de maniobras.

CERRAMIENTOS.- Tendrá una altura máxima de 3 mts en cada lote o predio y el tratamiento dependerá del impacto ambiental que produzca la industria.

ASLAMIENTOS DE ZONAS RESIDENCIALES.- Cuando una urbanización industrial colinde con una zona residencial deberá dejarse un aislamiento mínimo de 20mts a lo largo del área colindante.

CAMBIO GESTION Y SOLUCION

24

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador 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-1094162306



PIN de Validación: sb1o0a30



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 inscrib(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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: sb1o0a30



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



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1094162306 M.I.: 260-70240

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- EDUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

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



PIN de Validación: ab1c0a30



PIN DE VALIDACIÓN

ab1c0a30

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-1094162306 M.I.: 260-70240

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal

11219
CT

Página: 1

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 01:52:39 pm

Con el turno 2025-260-3-429 se corrigieron las siguientes matrículas:
260-70240

Nro Matricula: 260-70240

CIRCULO DE REGISTRO: 260 CUCUTA No. Catastro: 54261010001360007000
MUNICIPIO: EL ZULIA DEPARTAMENTO: NORTE DE SANTANDER VEREDA: EL ZULIA TIPO PREDIO: URBANO
FECHA APERTURA: 02/10/1984 RADICACION: 84-12153 CON: ESCRITURA DE: 24/08/1984
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESC. #123 DE AGOSTA 24 DE 1984 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA.- LOTE DE TERRENO PROPIO
JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 84 DE FECHA 17/4/1997 NOTARIA UNICA DEL
ZULIA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) BR LA AYALA SIN DIRECCION

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[3363]: Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2025-260-3-429 Fecha: 20/02/2025

SE ADICIONA EN CABIDA Y LINDERO LOTE DE TERRENO PROPIO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA
PUBLICA N° 84 DE FECHA 17/4/1997 NOTARIA UNICA DEL ZULIA.- "VALE ART 59 LEY 1579/2012"

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la correccion: 3363

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA****Nro Matricula: 260-70240**

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 02:29:36 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 260 CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: EL ZULIA VEREDA: EL ZULIA
FECHA APERTURA: 02/10/1984 RADICACION: 84-12153 CON: ESCRITURA DE 24/08/1984

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 54261010001360007000

COD CATASTRAL ANT: 01-00-136-0007-000-0101

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**LINDEROS CONTENIDOS EN LA ESC. #123 DE AGOSTA 24 DE 1984 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA - LOTE DE TERRENO PROPIO
JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA PUBLICA N° 84 DE FECHA 17/4/1997 NOTARIA UNICA DEL
ZULIA.-**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:****AREA Y COEFICIENTE****AREA:**

AREA PRIVADA: - - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:**COMPLEMENTACIÓN:**PRIMERO. REGISTRO DE ORDENANZA # 4 DE 10-10-59 TRANSFERENCIA DE DOMINIO. DE: HONORABLE ASAMBLEA DEL
DEPARTAMENTO A: MUNICIPIO DE EL ZULIA.**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) BR LA AYALA SIN DIRECCION

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)**ANOTACIÓN: Nro: 1** Fecha 29/07/1963 Radicación SN
DOC: OFICIO 428 DEL: 23/07/1963 JUZG.2.C.CTO. DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 410 DEMANDA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARCIA CAMACHO E HIJOS LTDA.
A: MUNICIPIO DE EL ZULIA**ANOTACIÓN: Nro: 2** Fecha 25/09/1984 Radicación 12153
DOC: ESCRITURA 123 DEL: 24/08/1984 NOTARIA UNICA DE ZULIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 103 DONACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE EL ZULIA
A: PEREZ SANCHEZ LUIS FELIPE X**ANOTACIÓN: Nro: 3** Fecha 23/01/1987 Radicación 1151
DOC: ESCRITURA 07 DEL: 16/01/1987 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA VALOR ACTO: \$ 140.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PEREZ SANCHEZ LUIS FELIPE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2025-260-3-429

Nro Matrícula: 260-70240

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 02:29:36 pm

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

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

A: CAMPOS PINZON RAMON JOSE X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 30/12/2014 Radicación 2014-260-6-31874
DOC: ESCRITURA 84 DEL: 17/04/1997 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA VALOR ACTO: \$ 700.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAMPOS PINZON RAMON JOSE CC# 1962463
A: CAMPOS HERNANDEZ HUGO CC# 13385903 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 30/12/2014 Radicación 2014-260-6-31874
DOC: ESCRITURA 84 DEL: 17/04/1997 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CAMPOS HERNANDEZ HUGO CC# 13385903

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 23/11/2022 Radicación 2022-260-6-31646
DOC: ESCRITURA 9125 DEL: 15/11/2022 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 5
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACION A VIVIENDA
FAMILIAR ESCRITURA 84 DEL 17/4/1997 NOTARIA UNICA DE EL ZULIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CAMPOS HERNANDEZ HUGO CC# 13385903
A: ORTIZ AGUILAR NELLY CC# 37341875

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 23/11/2022 Radicación 2022-260-6-31646
DOC: ESCRITURA 9125 DEL: 15/11/2022 NOTARIA SEGUNDA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$ 90.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD NOVIS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAMPOS HERNANDEZ HUGO CC# 13385903
A: MONTES RAMIREZ JAVIER CC# 13388380 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-260-3-1436 Fecha: 16/07/2011 Usuario: 34
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2025-260-3-429 Fecha: 20/02/2025 Usuario: 85463
SE ADICIONA EN CABIDA Y LINDERO LOTE DE TERRENO PROPIO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA CONFORME ESCRITURA
PUBLICA N° 84 DE FECHA 17/4/1997 NOTARIA UNICA DEL ZULIA.-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CUCUTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 260-70240

Impreso el 21 de Febrero de 2025 a las 02:29:36 pm

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

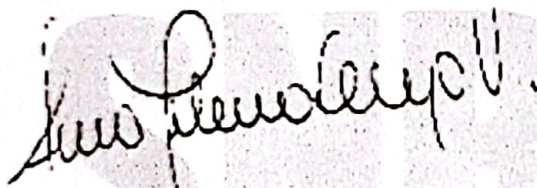
USUARIO: 3359 Impreso por: 85463

TURNO: 2025-260-3-429 FECHA: 19/02/2025

NIS: Zp3lXmrr4F51JEHoEvv5Tumf0kFOUtl+Gf2jzyCQN6Y=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CUCUTA



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL (E) ANA MILENA CORNEJO VILLAMIZAR

9 90 230901 EMVCO



FEB 17 2025 15:19:55 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

**BARRIO EL TRIUNFO EL Z
CALLE 7 NUMERO 1-10 CEN**

C. UNICO: 3007022697 TER: ANZZZ840

RECIBO: 039919

RRN: 058361

APRO: 506149

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000001094162306

VALOR \$ 300.000

**TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.**

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

***** CLIENTE *****



Redeban

9 90 230901 EMVCO

FEB 28 2025 17:28:04 REMICT 9, 90

CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA

PTM SAN CAYETANO VARIE

CALLE 4 NUMERO 3 12

C. UNICO: 3007050972 TER: AD04Z011

RECIBO: 078801

RRN: 115444

APRO: 277932

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001094162306

VALOR

\$ 55.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR
HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios
prestados por el CB. El CB no puede prestar
servicios financieros por su cuenta. Verifique
que la informacion en este documento este
correcta. Para reclamos comuniquese al
018000912345. Conserve esta tirilla como
soporte.

*** CLIENTE ***


vivo Y33s



ARCHIVO: LRCAJA-1094162306
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1094162306
	Hash documento:	a0a4457216
	Fecha creación:	2025-03-10 08:20:33

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LILIANA GONZALEZ JAIME Documento: 60323174 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 733405	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lili_go_67@hotmail.com Celular: 3183900001 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 179.32.177.226 2025-03-06 13:07:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

