



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-13461803

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NELSON TRINIDAD CÁRDENAS ROLÓN	FECHA VISITA	26/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	13461803	FECHA INFORME	27/11/2025
DIRECCIÓN	CALLE 4CN NO 20-48. LOTE 5 DE LA MANZANA R1 PRIMERA ETAPA. ATALAYA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	14 años
BARRIO	ATALAYA 1 ETAPA	REMODELADO	
CIUDAD	Cúcuta	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO		
IDENTIFICACIÓN	1090485735		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARDENAS ORTIZ BRAYAN ARLEY				
NUM.	1154 Escritura De	NOTARIA	QUINTA (5)	FECHA	22/06/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cúcuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	54001010804030022000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	54001-1-25-0055, del 10 de junio de 2025. CURADURIA 1 DE SAN JOSE DE CUCUTA.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
260-28654	CALLE 4CN # 20-48

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Por la Autopista Juan Atalaya, Avenida 21, avenida 20 y directamente desde la calle 1a del mismo Barrio.
Distribución del inmueble: garaje cubierto, sala, comedor, cocina, patio de ropas, un baño social, cuatro alcobas.
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 193,773,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 193,773,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO
Perito Actuante
C.C: 1090485735 RAA: AVAL-1090485735
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-26 20:21:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	140.0	Frente	7
Uso Compatible Según Norma	MIXTO	Forma	RECTANGULAR	Fondo	20
Uso Condicionado Según Norma	RESIDENCIAL	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.30
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 022 DEL 19 DE DICIEMBRE DEL 2019				
Antejardín	3.0 M				
Uso principal	RESIDENCIAL				
Altura permitida pisos	3 PISOS				
Aislamiento posterior	3.0 M APARTIR DEL 2 PISO				
Índice de ocupación	0.8				
Índice de construcción:	7.0				
No. De Unidades:	1				

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	140	AREA DE TERRENO	M2	140
AREA CONSTRUIDA	M2	137.38	AREA CONSTRUIDA	M2	132
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	49293000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	140	AREA DE TERRENO	M2	140
AREA CONSTRUIDA	M2	137.38	AREA CONSTRUIDA	M2	137.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.	
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno	
			Sardineles	SI Bueno	
			Vías Pavimentadas	SI Bueno	
			Transporte Público	Bueno	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sector	Predio
Comercial	Bueno	100-200	Acueducto	SI	SI
Escolar	Bueno	300-400	Alcantarillado	SI	SI
Asistencial	Bueno	mas de 500	Energía Eléctrica	SI	SI
Estacionamientos	Bueno	mas de 500	Gas Natural	SI	SI
Áreas verdes	Bueno	300-400			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	86	Año de Construcción	2011
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			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CALLE 4CN NO 20-48. LOTE 5 DE LA MANZANA R1, PRIMERA ETAPA.ATALAYA		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	140	M2	\$550,000.00	39.74%	\$77,000,000.00
Area Construida	CASA	137.38	M2	\$850,000.00	60.26%	\$116,773,000.00
TOTALES					100%	\$193,773,000
Valor en letras			Ciento noventa y tres millones setecientos setenta y tres mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$193,773,000

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 bajas medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Sector construido y consolidado en su totalidad, salvo proyectos aislados de autoconstrucción o de renovación de vivienda unifamiliar a trifamiliar o multifamiliar.

SALVEDADES

Jurídica: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO DE CONFORMIDAD CON RESOLUCIÓN 54001-1-25-0055 DEL 10/06/2025 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA N.1 DE CÚCUTA ESCRITURA 2242 DEL 23-07-2025 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CÚCUTA.

Entorno: Centro de abastos (Cenabastos), Supermercado Bethel, Centro Comercial Unicentro, Aeropuerto Camilo Daza.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con los siguientes acabados: - Muros pañetados y pintados. - Cielo raso No aplica. - Pisos enchapados en tableta de cerámica. - Baños enchapados en cerámica. - Mobiliario de la cocina concreto y enchapados en cerámica.

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	atalaya	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3157413851	192	150	\$1,000,000	\$150,000,000
2	atalaya	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3176367253	190	150	\$900,000	\$135,000,000
3	atalaya	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3102699765	264	180	\$900,000	\$162,000,000
4	atalaya	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3162495954	267	130	\$850,000	\$110,500,000
Del inmueble						140	137.38		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$106,500,000	\$554,688	1.0	1.0	1.00	\$554,687.50
2	\$102,500,000	\$539,474	1.0	1.0	1.00	\$539,473.68
3	\$151,500,000	\$573,864	1.0	1.0	1.00	\$573,863.64
4	\$136,500,000	\$511,236	1.0	1.0	1.00	\$511,235.96
					PROMEDIO	\$544,815
					DESV. STANDAR	\$26,440.95
					COEF. VARIACION	4.85%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	140	TOTAL	\$77,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	137.38	TOTAL	\$116,773,000.00
VALOR TOTAL	\$193,773,000.00					

Observaciones:
Enlaces: <div><div>1.-https://rentabien.com.co/detalle/?code=14050&alt=3204471</div><div>2.-https://rentabien.com.co/detalle/?code=14735&alt=3426532</div><div>3.-https://rentabien.com.co/detalle/?code=12399&alt=2769286</div><div>4.-https://rentabien.com.co/detalle/?code=9259&alt=1598335</div></div>

REPOSICION

CASA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	137.38
Area construida vendible	137.38
Valor M2 construido	\$1,355,095
Valor reposición M2	\$186,162,951
Valor reposición presupuesto M2	\$1,355,095
Fuente	VALORES TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,287,340
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	25
Edad en % de vida útil	25 %
Fito y corvin %	30.89 %
Valor reposición depreciado	\$889,681
Valor adoptado depreciado	\$850,000
Valor total	\$116,773,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 4CN NO 20-48. LOTE 5 DE LA MANZANA R1, PRIMERA ETAPA. ATALAYA | ATALAYA 1 ETAPA | Cúcuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

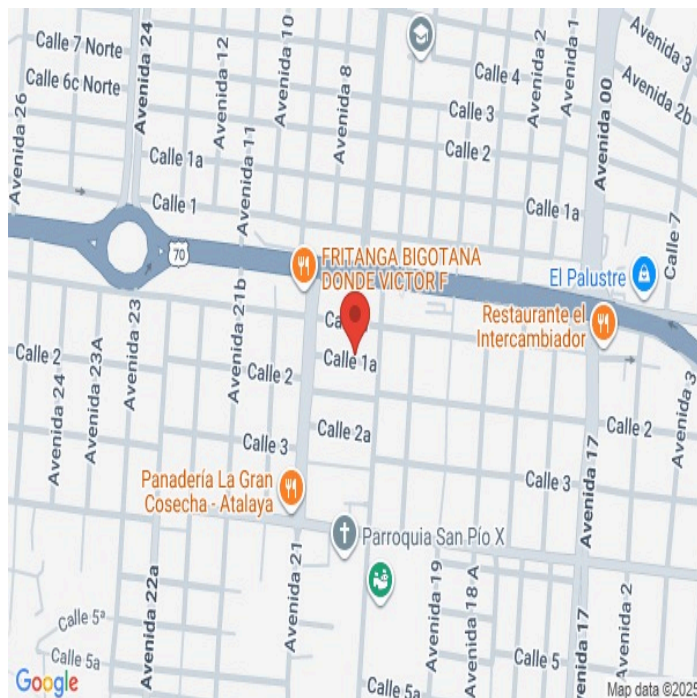
Latitud: 7.90753

Longitud: -72.52221

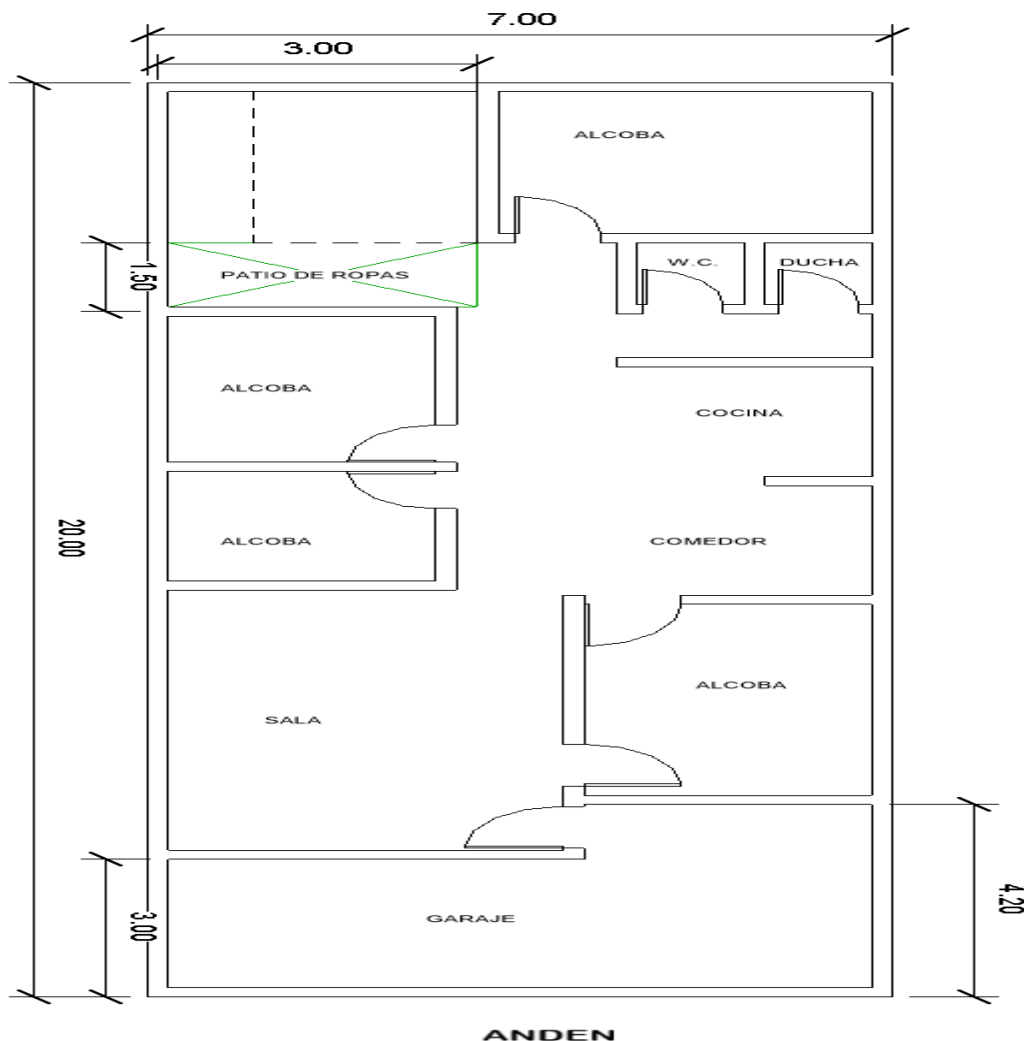
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54' 27.108"

Longitud: 72° 31' 19.956"



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS: General

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Garaje

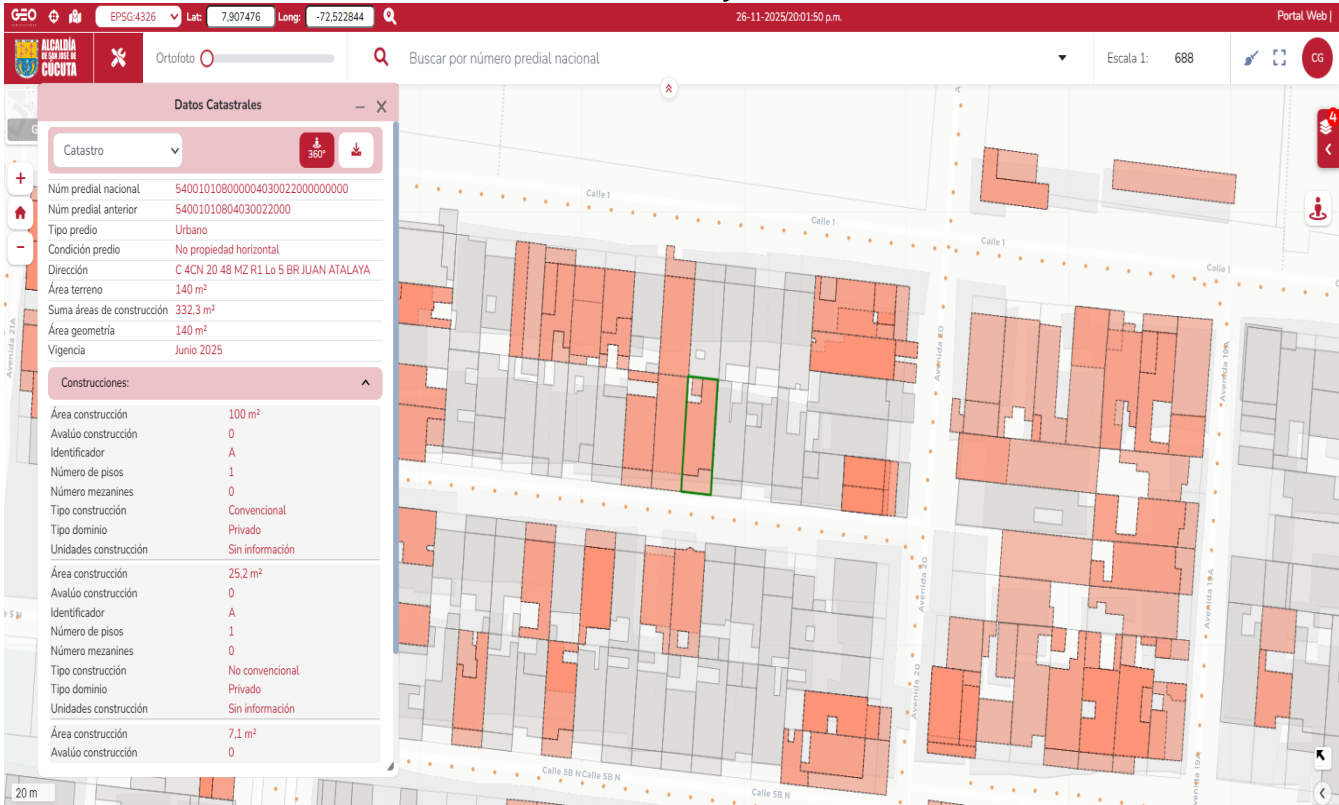


DETALLE DE CUBIERTA

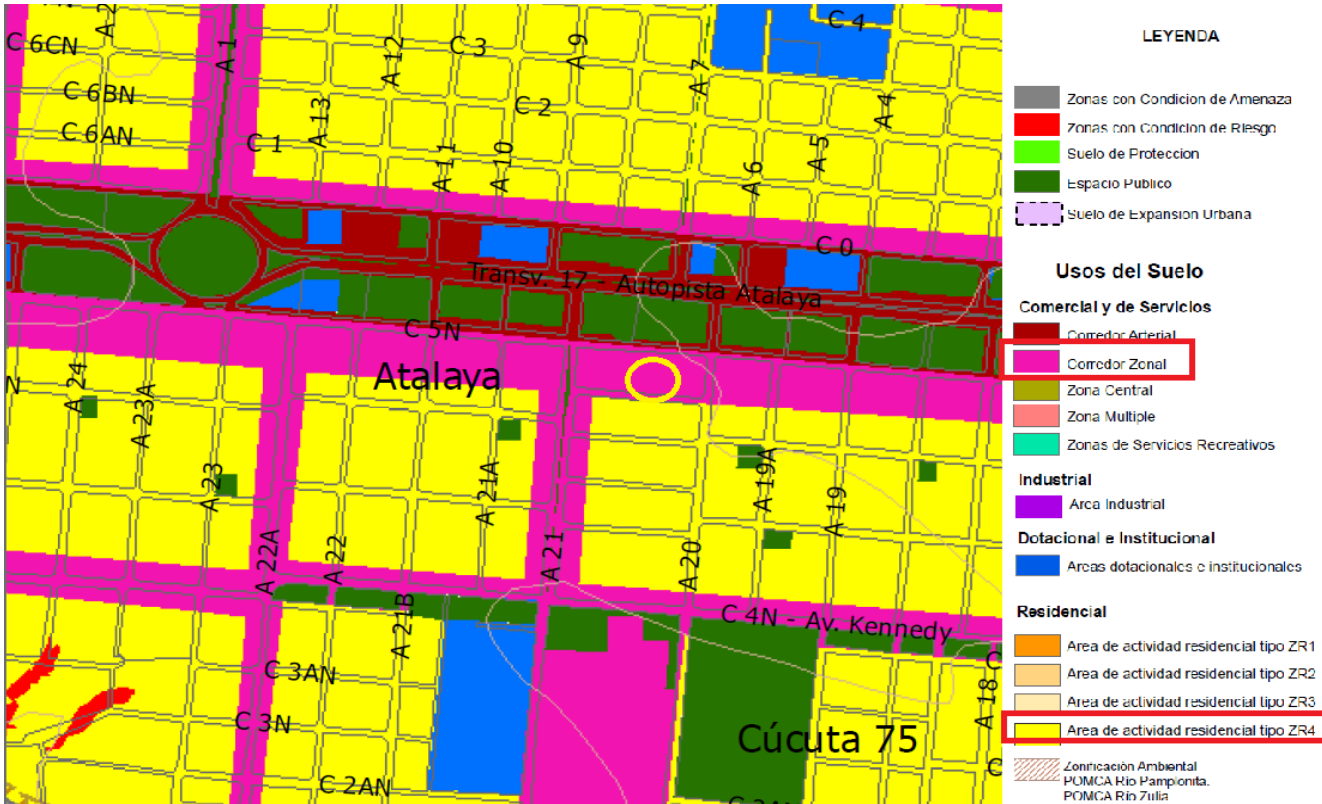


CRUCE CARTOGRÁFICO

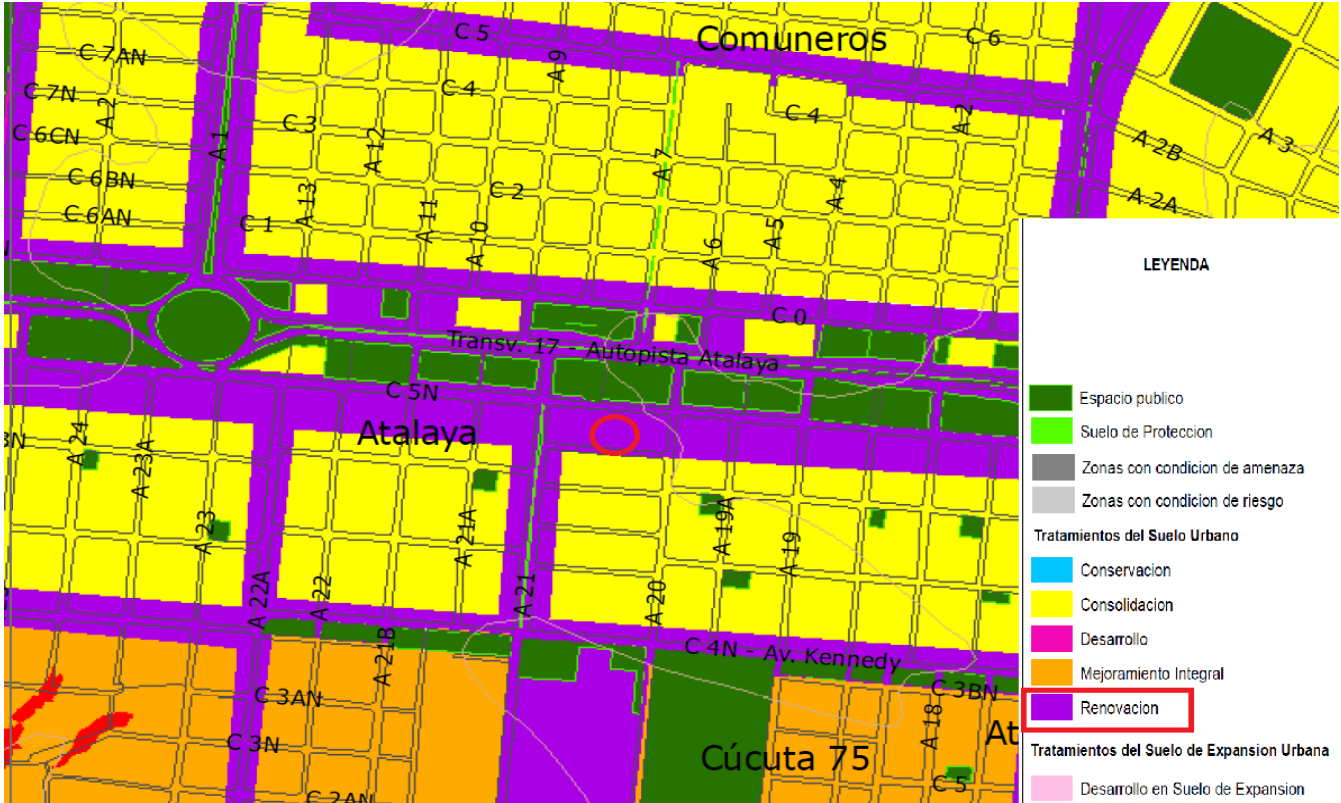
Consulta Catastral y/o Predial



Plano Uso de suelo-actividad



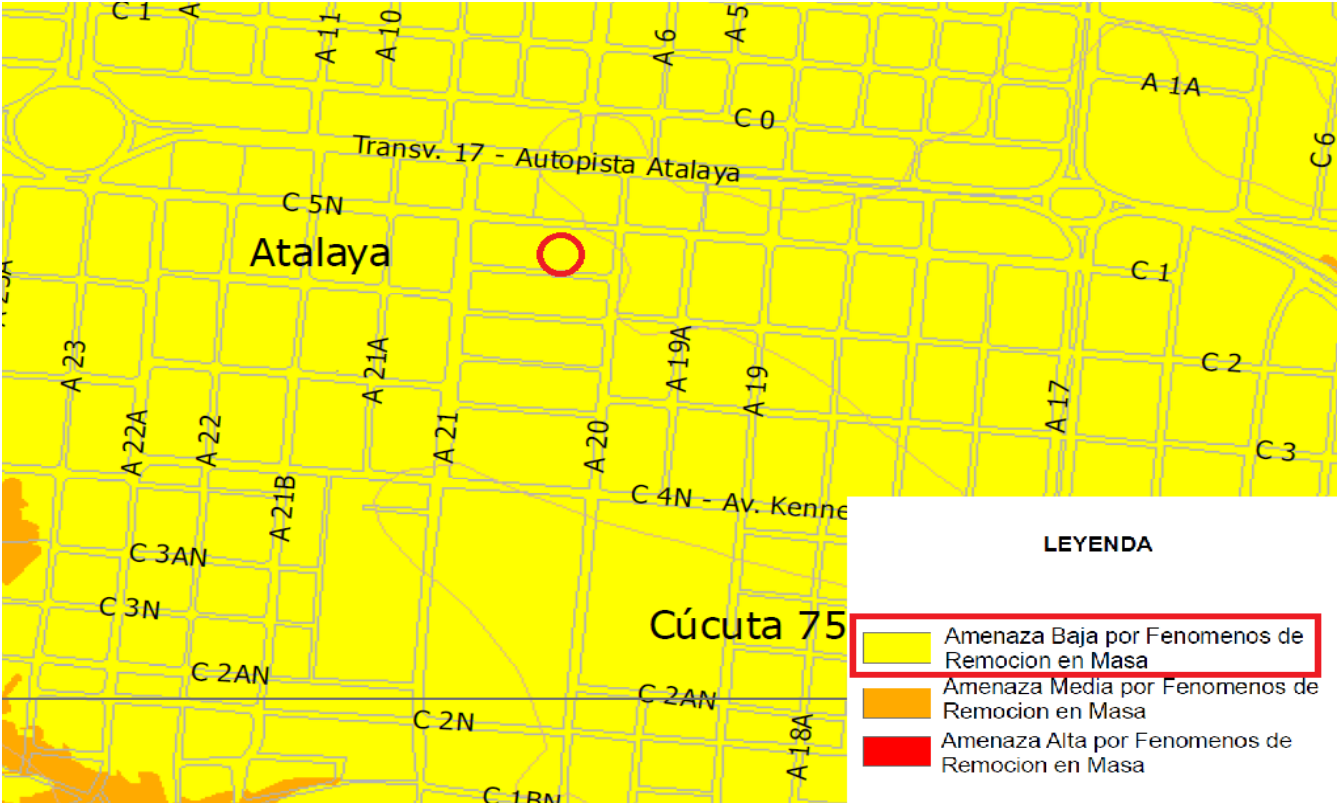
Plano Tratamiento urbanistico



Plano Inundaci3n



Plano remoción en masa



Areas o Documentos

cadena. **República de Colombia**

notario, de conformidad con el Artículo 61, Incisos 5 y 6, de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifico el artículo 90 del Decreto 624 de marzo de 1.989.

NOTA: EL NOTARIO ILUSTRO A LOS OTORGANTES SOBRE EL CONTENIDO Y ALCANCE DEL ARTICULO 61 DE LA LEY 2.010 DE 2.019. QUE MODIFICO EL ARTICULO 90 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO.

CUARTO: Que presenta para su protocolización e inserción de las copias junto con el presente instrumento, los siguientes documentos: a) RESOLUCION No. 54001-1-25-0055 del 30 de abril de 2025, por la cual se concede acto de Reconocimiento de Existencia de una Edificación, con Notificación Acto Administrativo del 30 de Abril de 2025 y Publicación del 30 de Abril de 2025, b) Constancia Ejecutoria Acto Administrativo que concedió ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE UNA EDIFICACION Licencia No. 54001-1-25-0055, del 10 de junio de 2025. Fecha de vigencia hasta el 10 de Junio de 2027, c) Peritazgo para reconocimiento de construcción, d) Plan expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta.

PARÁGRAFO: "Se deja constancia, que en cumplimiento de la Ley 1796 de 2016 y de la Instrucción Administrativa No. 07 del 12 de marzo de 2018, expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, se ha verificado la autenticidad del documento de licencia que se protocoliza con la presente escritura pública, en el LINK dispuesto para tal efecto

Se presentó el siguiente comprobante: ALCALDÍA SAN JOSÉ DE CÚCUTA, LA SECRETARÍA DEL TESORO. NIT. 890501434-2; LA SECRETARIA DEL TESORO. PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 054892: HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE RELACIONADO A CONTINUACIÓN SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL SOBRETASA AMBIENTAL CON DESTINO A CORPONOR, INCLUIDA LA

Areas o Documentos

de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **1.093.737.519** expedida en Los Patios, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho y manifestó: -----

PRIMERO: Que es propietario del siguiente inmueble: Un lote de terreno propio, junto con la casa sobre el construida, distinguido como Lote No. 5 de la Manzana R1, Calle 4CN NO. 20-48 I Etapa de la Urbanización Juan Atalaya de esta ciudad, lote con un área de 140,00 M2, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 7,00 mts, con lote #27; SUR: En 7,00 mts, con la calle 1 A, ORIENTE: En 20,00 mts, con el lote #4; OCCIDENTE: En 20,00 mts, con lote #6. CEDULA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0403-0022-0-00-00-0000.-----

SEGUNDO: Que el inmueble anteriormente descrito fue adquirido por el señor **BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ** por compraventa según consta en la escritura pública No. 1154 del 22 de Junio de 2017 otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del Círculo de Cúcuta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria No. **260-28654** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.-----

TERCERO: Que mediante el presente instrumento se efectúa el **RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACION**, de un (1) piso de altura, destinado para uso residencial unifamiliar con área construida de 137.38 M2, distribuido así: área anterior cubierta de acceso, sala, comedor, cocina, patio, un baño y cuatro (4) habitaciones. Área a reconocer 137.38 M2-----
Que en dicha construcción invirtió la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$20.000.000.00)**, en materiales y mano de obra.-----

PARAGRAFO 1: DECLARACION DEL CONTRATANTE, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO ACERCA DEL PRECIO DE ESTA CONSTRUCCION: Declaro bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los

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-13461803



PIN de Validación: add40a5f



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) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090485735, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Noviembre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090485735.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO se encuentra actualizado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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 03 Nov 2023	Régimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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 03 Nov 2023	Régimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	
Fecha de inscripción 03 Nov 2023	Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: add40a5f



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: add40a5f



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



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-13461803 M.I.: 260-28654

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Nov 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: add40a5f



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CLL 6 # 3-73 BR. CHAPINERO

Teléfono: 3142494658

Correo Electrónico: cristian.andres182@hotmail.com

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

Técnico Laboral en avalúos por competencias en 13 categorías - Instituto Politécnico Nacional Latinoamericano "I.P.L."

Arquitecto - Universidad Anotnio Nariño

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Que revisados los antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1090485735.

El(la) señor(a) **CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO** 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

add40a5f

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 60.359.483-4 Reg. Común.

CONSTANCIA EJECUTORIA ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

Licencia No.	54001-1-25-0055	Resolución No. (Acto administrativo que ha quedado en firme)	54001-1-25-0055 de 30 de abril de 2025
Fecha Vigencia Desde	10 de junio de 2025	Fecha Vigencia Hasta:	10 de junio de 2027
Impuesto Definición Urbana	\$343.000,00 Recibo No. IM00936199 21/04/25	Estampilla Prodesarrollo	\$ 87.500,00 Recibo No. IM0005295 21/04/2025
Expensas	Factura FECU-4753 06/03/25 C.F. 448.639,19	Factura FECU-4753 15/04/25 C.V. 973.701,00	Funambiente No. 5426 Factura No. FEPU-3728 22/04/2025

La Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, artículo 2.2.4.4.1.1 del Decreto 1077 de mayo 25 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0022 de 19 de diciembre de 2019.

HACE CONSTAR QUE HA QUEDADO EN FIRME EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE CONCEDIÓ ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

PROPIETARIO Y/O TITULAR LICENCIA: BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.737.519 de Los Patios.

DATOS DEL PREDIO:

Predio No. 01-08-00-00-0403-0022-0-00-00-0000 Matricula Inmobiliaria No. 260-28654
Dirección (Nomenclatura) C. 4CN 20 48 MZ R1 LO 6 BR JUAN ATA (Según catastro) - UR JUAN ATALAYA LT 5 MZ R1 (Según certificado de libertad y tradición)

RESPONSABLE DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	MAT. PROFESIONAL
PERITAZGO ESTRUCTURAL	LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS	Ingeniero Civil	No. 54202-092007 HTS
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO	GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA	Arquitecto	No. 25700-37656 CND

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO APROBADO:

DATOS DEL PROYECTO: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIÓN, de un piso de altura, destinado para uso residencial unifamiliar con área construida de 137,38 m² distribuida así: área anterior cubierta de acceso, sala, comedor, cocina, patio, un baño y cuatro (4) habitaciones. **OBSERVACIÓN:** El solicitante aporta declaración juramentada en que hace constar la fecha en que se levantó la edificación objeto de reconocimiento, fecha anterior al 17 de julio de 2012, por tanto, procede el trámite solicitado.

Área del Predio: Matricula Inmobiliaria No. 260-28654: 140.00 m².

Áreas por uso a intervenir en el proyecto:

Descripción	Área (m ²)
Área a reconocer.	137,38 m ²

PLANOS QUE SE APRUEBAN: ARQUITECTONICOS: DOS (2)

REQUIERE CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN: NO

REQUIERE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE: NO

REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE: NO

ZONA SEGUN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL: ZONA RESIDENCIAL 4 ZR-4

ESTRATO: TRES (3)

ESTACIONAMIENTOS: No presenta

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Un (1) piso.

Índice de Ocupación: 0,98

Índice de Construcción: 0,98

Unidades: Una (1) unidad a reconocer

Ubicación Lote en manzana: Lote Medianero

De conformidad con el Artículo 6 Ley 1848 de 18 de julio de 2017, Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

NOTA 1: El acto administrativo con la presente constancia de ejecutoria, los planos impresos aprobados en la fecha y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio y podrán ser solicitados en cualquier momento por las autoridades competentes encargadas del control urbano (Artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017). **NOTA 2:** Cualquier modificación requiere previa aprobación de la Curaduría Urbana. **NOTA 3:** Se debe dar cumplimiento en todo a la Resolución No. 54001-1-25-0055 de 30 de abril de 2025 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta y cumplir con las demás normas legales vigentes que sean aplicables. **NOTA 4:** Se expide la presente constancia, en virtud que el acto administrativo por el cual se otorgó el acto se encuentra debidamente ejecutoriado.

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No. 1 San José de Cúcuta
F. Rad. 120325

Firma recibido parte interesada

-INTERESADO-

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriaunocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Lilliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT-60.359.483-4 Reg. Común.

Radicado: 54001-1-25-0055

San José de Cúcuta, 30 de abril de 2025

Señor

BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ

Dirección: Calle 4CN #20-48 Manzana R1 Lote 6 Barrio Juan Atalaya

Correo Electrónico: brayanarleycardenas@gmail.com, alfa1704@yahoo.com

Celular: 3204246940

Ciudad

Curaduría Urbana No. 1

San José De Cúcuta

INTERESADO



ASUNTO: NOTIFICACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO Resolución **No. 54001-1-25-0055** de fecha **30 de abril de 2025. PROCEDE RECURSOS REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.**

Por medio del presente, se surte notificación electrónica del acto administrativo del asunto, conforme artículo 56 del C.P.A.C.A.:

Artículo 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación. Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, fecha y hora que deberá certificar la administración.

Adjunto copia del acto administrativo, para efectos de notificación, que se entenderá surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, haciéndole saber que contra el mismo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación.

DEBE APORTAR PRUEBA PUBLICACIÓN EXTRACTO PARTE RESOLUTIVA EN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN EN LA CIUDAD.

Atentamente,


MARTHA LILLIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No. 1 de San José de Cúcuta

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriainocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

M Gmail

Curaduría Urbana 1 San José de Cúcuta <curaduriacucutauno@gmail.com>

Se notifica Resolución No. 54001-1-25-0055 de fecha 30 de Abril de 2025 a
ARLEY CARDENAS ORTIZ

1 mensaje

Curaduría Urbana 1 San José de Cúcuta <curaduriacucutauno@gmail.com>

5 de mayo de 2025, 16:57

Para: brayanarleycardenas@gmail.com, Luis Alejandro Lacruz Galvis <alfa1704@yahoo.com>, Martha Liliana Nieto Estevez <curaduriacucuta1@gmail.com>

San José de Cúcuta, 30 de abril de 2025

Señor

BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ**Dirección:** Calle 4CN #20-48 Manzana R1 Lote 6 Barrio Juan Atalaya**Correo Electrónico:** brayanarleycardenas@gmail.com, alfa1704@yahoo.com**Celular:** 3204246940

Ciudad

ASUNTO: NOTIFICACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO Resolución **No. 54001-1-25-0055** de fecha **30 de abril de 2025. PROCEDE RECURSOS REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.**

Por medio del presente, se surte notificación electrónica del acto administrativo del asunto, conforme artículo 56 del C.P.A.C.A.:

Artículo 56. Notificación electrónica. Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación. Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, fecha y hora que deberá certificar la administración.

Adjunto copia del acto administrativo, para efectos de notificación, que se entenderá surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda al acto administrativo, haciéndole saber que contra el mismo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede surtida la notificación.

DEBE APORTAR PRUEBA PUBLICACIÓN EXTRACTO PARTE RESOLUTIVA EN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN EN LA CIUDAD.

Atentamente,



MARTHA LILIANA NIETO ESTEVEZ
Curadora Urbana No. 1 de San José de Cúcuta


MARTHA LILIANA NIETO ESTEVEZ

Curadora Urbana No.1 San José de Cúcuta

Avenida O No. 13-161 Barrio Los Caobos

PBX: 5830344

e-mail: curaduriacucutauno@gmail.com

 **Resolucion_54001_1_25_0055_30abril2025_BRAYAN CARDENAS_RE.pdf**
10348K



CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común

Radicado: 54001-1-25-0055

PUBLICACIÓN RESOLUCIÓN No. 54001-1-25-0055 (30 de abril de 2025)

La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta en uso de sus facultades legales, NOTIFICA que mediante Resolución 54001-1-25-0055 de 30 de abril de 2025, se concedió licencia urbanística, acto administrativo que en su parte resolutive señala: PRIMERO: Conceder Acto de Reconocimiento de Existencia de Edificación No. 54001-1-25-0055 a BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.737.519 de Los Patios, proyecto desarrollado en el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 260-28654 con dirección C 4CN 20 48 MZ R1 LO 6 BR JUAN ATA (Según catastro) - UR JUAN ATALAYA LT 5 MZ R1 (Según certificado de libertad y tradición), con número predial No. 01-08-00-00-0403-0022-0-00-00-0000, que consiste en: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIÓN, de un piso de altura, destinado para uso residencial unifamiliar con área construida de 137.38 m2 distribuida así: área anterior cubierta de acceso, sala, comedor, cocina, patio, un baño y cuatro (4) habitaciones. OBSERVACION: El solicitante aporta declaración juramentada en que hace constar la fecha en que se levantó la edificación objeto de reconocimiento, fecha anterior al 17 de julio de 2012, por tanto, procede el trámite solicitado. Responsable peritazgo estructural: Ingeniero Civil LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS con matrícula profesional No. 54202-092007 NTS. Responsable levantamiento arquitectónico: Arquitecto GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA con matrícula profesional No. 25700-37656 CND, por un término de veinticuatro (24) meses improrrogables contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual fue otorgada, en razón a lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución y especialmente en el Artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015. SEGUNDO: Notificar al propietario del bien inmueble solicitante o su apoderado, conforme a los artículos 56 o 66, 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, haciéndole saber que, contra el presente Acto Administrativo, procede el recurso de reposición dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a su notificación y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Se hace constar que ningún vecino ni tercero se hizo parte de la solicitud dentro del término de ley. Es deber del solicitante publicar el extracto de la parte resolutive del acto en diario de amplia circulación en la ciudad. TERCERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse Constancias Ejecutoria para el Reconocimiento No. 54001-1-25-0055 y se aprobarán los planos y memorias técnicas que formen parte del proyecto licenciado. Sin la prueba de publicación no se podrá ejecutar el acto administrativo. Es deber del solicitante acreditar la publicación del extracto de la parte resolutive en diario de amplia difusión local para hacer constar la ejecutoria del acto. NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE. En San José de Cúcuta, el día 30 de abril de 2025

MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta

CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta
Martha Lilliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 40.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0055

RESOLUCIÓN No. 54001-1-25-0055 (30 de abril de 2025)

"POR LA CUAL SE CONCEDE ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN"

La Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere las normas nacionales y sus reglamentos, según corresponda, en especial Leyes 9/89, 361/97, 388/97, 397/97, 400/97, 675/01, 810/03, 1228/08, 1437/11, 1753/15, 1796/16, 1801/16, 1848/17, Decretos Nacionales 1538/95, 2150/95, 940/95, 1052/96, 1666/00, 1469/10, Decreto 0019/12 art. 180-192, Decreto 1077/15 modificado por los Decretos 1104/22, 549/22, 650/22, 262/22, 1784/21, 1783/21, 1471/21, 1345/21, 1275/21, 951/21, 824/21, 739/21, 523/21, 057/21, 1688/20, 1603/20, 1470/20, 1333/20, 691/20, 493/20, 149/20, 119/20, 118/20, 46/20, 2058/19, 1533/19, 1533/19, 867/19, 1335/18, 133/18, 2231/17, 2013/17, 1784/17, 1203/17, 729/17, 614/17, 583/17, 166/16, 596/16, 412/16, 2411/15, 2218/15, 2095/15, 1801/15, 1737/15, 1736/15, 1285/15; Sustituido por Decreto 802/22 y 1425/19; Adicionado por Decretos 1104/22, 651/22, 650/22, 086/22, 1784/21, 1783/21, 1745/21, 1345/21, 1019/21, 739/21, 523/21, 287/21, 257/21, 205/21, 1688/20, 1687/20, 1382/20, 1341/20, 1232/20, 1165/20, 1533/19, 1467/19, 867/19, 673/19, 282/19, 1207/18, 2079/17, 1272/17, 631/17, 1898 de 2016, 1895/16, 1516/16, 1385/16, 1581/15, Resoluciones 462 y 463 de 2017 y sus modificaciones Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, NSR-10, Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15, Circular Presidencial General de la Nación 010 de 08/06/2012, Normas Municipales: Acuerdo 0022 de 2019 (P.O.T.), Acuerdo 040 de 26/09/2013, el Decreto Municipal 0162 de 30 de Junio de 2022 y acta posesión de 30 de Junio de 2022 con efectos a partir del 10 de Julio de 2022,

CONSIDERANDO:

Que, **BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.737.519 de Los Patios, en adelante simplemente **SOLICITANTE**, presentó documentos ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, conforme consta en ventanilla única No. ID-2025- No. 0695 de fecha 03 de marzo de 2025, con el fin de Solicitar: **Acto de Reconocimiento de Existencia de Edificación**, edificación a reconocer en el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 260-28554 con dirección **C.4CN 20 48 MZ RA LO 6 BB JUAN ATA (Según catastro) - UR JUAN ATALAYA LT 5 MZ RA (Según certificado de libertad y tradición)**, terreno con un área de 140,00 m², cuyos linderos constan en la Escritura Pública No. 1154 de fecha 22-06-2017 de la Notaría Quinta (5) de Cúcuta, con número predial **No.01-08-00-00-0403-0022-0-00-00-0000**, ubicado en el área urbana del Municipio de San José de Cúcuta, quedando radicada en legal y debida forma bajo el número **54001-1-25-0055** de fecha: **12 de marzo de 2025**, según lo establecido en el art. 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077/15 modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, adicionado por el Decreto 1783 de 2021, art. 13. Se hace constar que aportó pago expensa cargo fijo, conforme consta en ventanilla única No. ID-2025 - No. 0817 de fecha 12 de marzo de 2025.

Que, El Decreto 1077/15 en el artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el Art. 4 del Decreto 1203/17, modificado por el Art. 6 del Decreto 1783/21, contiene la definición de **Licencia urbanística**.

Que, Conforme la Ley 1848 de 2017, se tiene que **Artículo 6. Reconocimiento de Existencia de Edificaciones:** El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. **Parágrafo.** Los beneficios de esta ley no se aplicarán a los predios que se encuentren en litigio, hasta cuando se resuelven.

Que, Conforme al Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.1.1. Modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, adicionado por el Decreto 1783 de 2021, art. 13, el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procede a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma. Se entiende que la solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el Decreto 1077/15, aun cuando estén sujetos a los posteriores correcciones. Adicionalmente en el caso de licencias de construcción al momento de la radicación la Curaduría Urbana verifica que los documentos que acompañan la solicitud contienen la información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (Parágrafo 1). La solicitud de licencias urbanísticas, sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones se podrán realizar de forma personal o virtual, por parte del interesado o por medio de apoderado. Para procedimientos electrónicos las firmas se entenderán surtidas de acuerdo con lo establecido en la Ley 527 de 1999 y en los términos establecidos en el artículo 54 de la Ley 1437 de 2011. (Parágrafo 4).

Que, Conforme lo señalado por el artículo 2.2.6.4.2.1., del Decreto 1077 de 2015, podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, que fue modificado por el artículo 3 del Decreto 1197/16, Modificado por el Decreto 1783 de 2021, art. 14. La norma en cita señala que podrán ser los titulares de licencias de construcción: los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997...

Que, El día **12 de marzo de 2025**, la solicitud quedó radicada en legal y debida forma.

Que, La Ley 388/97 art. 99 numeral 3 establece el plazo máximo que tiene el curador urbano para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha en que la solicitud se radica en legal y debida forma, fijando un término de 45 días hábiles.

Que, el Art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17, señala: **Documentos para la solicitud de licencias.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante resolución los documentos que deberán acompañar todas las solicitudes de licencia y modificación de las licencias vigentes, que permitan acreditar la identificación del predio, del solicitante y de los profesionales que participan en el proyecto, así como los demás documentos que sean necesarios para verificar la viabilidad del proyecto.

Que, Mediante Resoluciones No. 1025 y No. 1026 del 31 de diciembre de 2021, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio cumplimiento a lo establecido en el art. 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 15 del Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021.

Que, **EL SOLICITANTE**, presentó ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, los siguientes documentos los cuales se aportaron al expediente conformado, documentos conforme a la Resolución No. 1025 de 31 de diciembre de 2021, Artículo 1:

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriaaunocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

No.	Documento	Observaciones
1	Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de solicitud, cuya fecha de expedición no es superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.	Aporta certificado de libertad y Tradición No. 260-28654.
2	Formulario único nacional de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante.	Aportado.
3	Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuya fecha no es superior a un mes, cuando se trata de personas jurídicas.	Aporta copia de cédula de ciudadanía del solicitante.
4	Poder especial debidamente otorgado, ante Notario, con la correspondiente nota de presentación personal.	No aplica. Trámite se presenta por los solicitante.
5	Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud, donde figure la nomenclatura o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de la solicitud.	Se adjunta copia del impuesto predial.
6	La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas.	Aportado.
7	Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.	Se adjunta copia de matrículas profesionales de todos los profesionales intervinientes: Responsable levantamiento Arquitectónico: GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA CC 13.447.188 Matrícula profesional 25700-37656 CND. Responsable peritaje estructural: LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS CC 88.216.429 con Matrícula profesional 54202-092007 NTS.

El interesado aportó adicionalmente, los siguientes documentos exigidos para la solicitud de acto de reconocimiento de existencia de edificación en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 26 de mayo de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020, así:

No.	Documento	Revisión Curaduría
1	El Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos adoptados mediante la Resolución 463 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya, diligenciado por el solicitante.	Aportado.
2	Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente, firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.	Aportado.
3	Copia del peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará firmado por un Ingeniero Civil matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.	Aportado.
4	La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.	Aporta declaración extraprocesal No. 604 del 28 de febrero de 2025 de la Notaría 6 de Cúcuta.

Adicionalmente, se anexa:

- Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas RETIE firmada por el Ingeniero Civil **LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS** con matrícula profesional **No. 54202-092007 NTS.**
- Memorial de responsabilidad del cumplimiento de normas NSR-10 firmada por el Ingeniero Civil **LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS** con matrícula profesional **No. 54202-092007 NTS.**

Que, Conforme a la información contenida en el formulario Único Nacional de solicitud Acto de Reconocimiento de Existencia de Edificación, los responsables del proyecto, son:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	PROFESIÓN	MAT.PROFESIONAL
PERITAZGO ESTRUCTURAL	LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS	Ingeniero Civil	No. 54202-092007 NTS
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO	GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA	Arquitecto	No. 25700-37656 CND

Que, El peritaje técnico aportado, se realizó atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017, art. 15, modificado por el Decreto 1333 de 2020, art. 1.

Que, El artículo 1 del Decreto 1333 de 06 de octubre de 2020, modificó el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, "Reconocimiento de la existencia de edificaciones". La norma dispone entre otros, lo siguiente: "El reconocimiento de edificaciones por parte

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriaunocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

Radicado: 54001-1-25-0055

Nrr. 40-359-483-4 Reg.Común.

del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia. El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y; (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa".

En el caso concreto de la solicitud, se tiene que la edificación objeto de reconocimiento cumple con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y la edificación se concluyó más de cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.

Que, La edificación objeto de reconocimiento no se ubica en zonas en que no procede el reconocimiento, taxativamente contenidas en el artículo 2.2.6.4.1.2., del Decreto 1077 de 2015, es decir: 1. El predio en que se levanta la edificación no se encuentra en áreas o zonas de protección ambiental ni en suelo clasificado como de protección de conformidad con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en el Plan de Ordenamiento Territorial. 2. El predio en que se levanta la edificación no se encuentra en zona declarada como de alto riesgo no mitigable según el POT. 3. No se trata de inmueble de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, ni ocupa total o parcialmente el espacio público. 4. Revisado el folio de matrícula inmobiliaria, se constata que el predio no se encuentra en litigio.

Que, Establece el Art. 83 de la Constitución Nacional "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que adelantén ante estas". Por tanto, la Curaduría Urbana No.1 presume que la documentación aportada por el(los) solicitante(s) es cierta. La veracidad de la información y los documentos presentados corresponden exclusivamente al(los) Solicitante (s) y a los profesionales responsables que suscriben la solicitud de licencia.

Que, Se dio cumplimiento a la citación de vecinos colindantes, para que estos se hicieran parte y pudiesen hacer valer sus derechos, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021. Los vecinos colindantes, que fueron comunicados son los siguientes:

No	VECINO COLINDANTE CON DIRECCIÓN	FECHA COMUNICACIÓN
1	A los vecinos ubicados en la dirección C 4CN 20 48 MZ R1 LO 6 BR JUAN ATA (Según catastro) - UR JUAN ATALAYA LT 5 MZ R1 (Según certificado de libertad y tradición)	Aviso publicado el día 18 de marzo de 2025, en el Diario La Opinión, página 78. (Registro ventanilla Única No. ID-2025-No. 0879 de fecha 18 de marzo de 2025).
2	Señor PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES Dirección para Notificar: CALLE 4CN #20-56 MZ R1 LT 6 ATALAYA Ciudad	Oficio VC-54001-1-25-0055-1 de fecha 18 de marzo de 2025, recibido por FLIA. CARDENAS, como consta en prueba que reposa en el expediente administrativo.
3	Señor PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES Dirección para Notificar: MZ R1 LT 4 B ATALAYA Ciudad	Oficio VC-54001-1-25-0055-2 de fecha 18 de marzo de 2025, no colinda, como consta en prueba que reposa en el expediente administrativo.
4	Señor PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES Dirección para Notificar: MZ R1 LT 27 ATALAYA Ciudad	Oficio VC-54001-1-25-0055-3 de fecha 18 de marzo de 2025, no colinda, como consta en prueba que reposa en el expediente administrativo.

Que, En cumplimiento del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077/15, Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, se instaló en el predio una valla en fondo amarillo en que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de licencia, que cumple con las características establecidas en la norma (radicación, fecha de la radicación, autoridad ante la que se tramita la solicitud, uso y características básicas del proyecto), allegando fotografías, las cuales se anexaron al respectivo expediente administrativo. (Registro ventanilla Única No. ID-2025-No. 0879 de fecha 18 de marzo de 2025).

Que, Dentro del término establecido en el Decreto 1077/15, Art. 2.2.6.1.2.2.2, modificado por el Decreto 1783 de 2021, art. 17, no se recibió observación u objeción alguna en la Curaduría Urbana No.1 en relación con el trámite de licencia solicitado por parte de vecinos, ni terceros. Que, Conforme al Párrafo 2 del Artículo 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077/15 modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, Adicionado por el Decreto 1783 de 2021, art. 13, la expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano, la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio o predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación del proyecto urbanístico general y de los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal, la revisión del diseño estructural y la certificación del cumplimiento de las normas con base en las cuales fue expedida. En virtud de lo anterior, la Curaduría Urbana No.1, revisó aspectos técnicos, jurídicos, estructurales, urbanísticos y arquitectónicos relativos al proyecto, verificando normas urbanísticas y mismo resistente y demás reglamentaciones vigentes aplicables al mismo, encontrando que cumple con las mismas, así:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIÓN, de un piso de altura, destinado para uso residencial unifamiliar con área construida de 137.38 m2 distribuida así: área anterior cubierta de acceso, sala, comedor, cocina, patio, un baño y cuatro (4) habitaciones. OBSERVACION: El solicitante aporta declaración juramentada en que hace constar la fecha en que se levantó la edificación objeto de reconocimiento, fecha anterior al 17 de julio de 2012, por tanto, procede el trámite solicitado.

Área del Predio: Matrícula Inmobiliaria No. 260-28654 : 140.00 m2

Cuadro de Áreas:

Descripción	Área (m2)
Área a reconocer.	137.38 m2.

NORMAS URBANÍSTICAS- VERIFICACIÓN. NORMA VIGENTE: Plan de Ordenamiento Territorial: Acuerdo 0022 de 2019. ZONA RESIDENCIAL 4 ZR-4. Dentro de los usos principales se encuentran: USO RESIDENCIAL.

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriaunocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Lilliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

MIT. 40.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0055

NORMA	PROYECTO PRESENTA
ASILAMIENTO LOTE ESQUINERO	Edificación de un piso.
PATIO	12.88 m ² .
VOLADIZOS	No presenta.
ANDENES	1.22 m.
ESTACIONAMIENTOS	No presenta.
INDICE OCUPACIÓN	0.98
INDICE CONSTRUCCIÓN	0.98
ALTURA EDIFICACIÓN	3.70 m.
UNIDADES	Una (1) unidad.

Lote ubicación manzana: Lote Medianero

Que, la Curadora Urbana No.1, indica por este acto administrativo al SOLICITANTE – **BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.093.737.519 de Los Patios** que debe dar cumplimiento a las siguientes OBLIGACIONES según lo exigido por el Decreto 1077/15 Artículo 2.2.6.1.2.3.6 modificado por el Art. 11 del Decreto 1203/17, según correspondan a la naturaleza del trámite.

Que, Además de lo anterior, es deber y responsabilidad del propietario: 1- Adelantar los trámites pertinentes ante las Empresas prestadoras de Servicios Públicos y el cumplimiento total de la normatividad respectiva, instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, instalar los medidores de Energía Eléctrica en un sitio visible desde el andén, sin ocupar espacios públicos, el cual permita la verificación y lectura de consumos por parte de la Empresa responsable. 2- De requerir la obra algún tipo de autorización ambiental conforme lo expresa la Ley 99/93 y sus Decretos Reglamentarios, tramitarla ante CORPONOR. 3.- El proyecto deberá integrarse con el espacio público con niveles que garanticen la libre movilidad de las personas conforme el Acuerdo 111 del 09/03 2001, en cumplimiento de la Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 17 de mayo de 2005 del MAVDT. 4. Se advierte al propietario del proyecto que es su deber atender el cumplimiento de la Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014 y 40492 de 2015 - RETIE, en especial contar con la declaración de cumplimiento del reglamento técnico de instalaciones eléctricas (RETIE) firmada por el constructor responsable referente a las distancias mínimas de seguridad, conforme lo exige el Art. 13.3 de la norma en cita y garantizar su cumplimiento en el proyecto.

Que, Conforme al Art. 135 de la Ley 1801 de 29 de Julio de 2016, los siguientes comportamientos relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada: A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir: 1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos. 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia. 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público. 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

Que, Adicionalmente, conforme al artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, es deber del titular de la licencia Usar o destinar un inmueble a: 1) El uso señalado en la licencia de construcción. 2) Desarrollar la obra en el sitio señalado en la licencia de construcción. 3) Observar el cumplimiento de los usos específicos del suelo.

Que, la competencia del Control Urbano está contenida en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 14 del decreto 1203 de 2017, que señala: **ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano.** Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

Que, Conforme al artículo 204 de la Ley 1801 de 29 de julio de 2016, se tiene que el Alcalde es la primera autoridad de Policía del Municipio. En caso de incumplimiento a lo autorizado en el presente acto, corresponderá a la autoridad de Policía la aplicación de lo establecido en la Ley 1801 de 29 de julio de 2016 (Código Nacional de Policía).

Que, De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Decreto 1783 de 2021, art. 21: Efectos de la Licencia: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción. En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano. **Parágrafo.** Mientras estén vigentes las licencias urbanísticas los titulares de las mismas podrán renunciar por escrito a los derechos concedidos por ellas ante cualquier curador o la autoridad municipal o distrital competente para su estudio, trámite y expedición, del lugar donde haya sido expedido el acto administrativo. En estos casos no habrá lugar a devolución de las expensas y para tramitar una nueva licencia deberán ajustarse a la reglamentación vigente al momento de la solicitud. Para su radicación, el titular manifestará bajo

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriaunocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 40.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0055

la gravedad de juramento las condiciones del predio o la obra en el documento de la renuncia. El curador urbano o la autoridad competente, expedirá sin costo el acto que reconoce la renuncia, contra el cual no procederá recurso, e informará por escrito de esta situación a los demás curadores urbanos del municipio y a la autoridad encargada de ejercer el control urbano. Esta renuncia no será procedente en los eventos en que se hayan ejercido parcial o totalmente los derechos otorgados.

Que, Se advierte al SOLICITANTE(S) de la licencia que el Art. 2.2.6.1.1.15 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 5 del Decreto 1203/17, señala: Responsabilidad del titular de la licencia. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Parágrafo. Cuando los profesionales que suscriben el formulario único nacional para la solicitud de licencias se desvinculen de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, deberán informar de este hecho al curador urbano o a la autoridad municipal o distrital encargada de expedir las licencias, según corresponda, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo en un término máximo de 15 días hábiles. El profesional que se desvincule del proceso será responsable de las labores adelantadas bajo su gestión hasta tanto se designe uno nuevo. En caso de que el curador urbano que otorgó la licencia ya no estuviere en ejercicio, se deberá informar a la autoridad municipal o distrital encargada de la preservación, manejo y custodia del expediente de la licencia urbanística otorgada.

Que, La Ley 1437 de 2011 dispone en los artículos 64 a 69, lo siguiente: Artículo 64. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes. Artículo 67. Notificación personal. Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse. En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación. La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades: 1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos. Artículo 68. Citaciones para notificación personal. Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días. Artículo 69. Notificación por aviso. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino. Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Que, El día 10 de abril de 2025, este Despacho expidió Acto de trámite viable de solicitud, notificado electrónicamente el día 11 de abril de 2025.

Que, Atendiendo lo exigido por el Artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 11 del Decreto 2218/15, que señala: Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias. Se tiene que el titular de la solicitud de licencia acreditó la cancelación de (Radicado Ventanilla Única ID-No. 2025-No. 1135 de fecha 07 de abril de 2025 y Ventanilla Única ID-No. 2025-No. 1383 de fecha 24 de abril de 2025):

No.	Concepto	Fecha Pago y Entidad	conforme a recibo
1.	Expensas de la Curaduría Urbana, conforme al Decreto 1077 de 2015.	05/03/2025. Pago a Banco Avillitas. Cargo Fijo. Factura FECU-4629 de 06/03/2025. 14/04/2025. Pago transferencia a Banco Avillitas. Cargo Variable. Factura FECU-4753 de 15/04/2025.	ECU01-14733 de 03/03/2025. ECU01-14868 de 10/04/2025.
2.	Impuesto Municipal de Delineación Urbana. Conforme al Acuerdo 040 de 2010	Recibo No. IM00936199 de 21/04/2025. Cancelado el día 21/04/2025.	QCU01-6972 de 10/04/2025.
3.	Tasa Escombrera Municipal.	22/04/2025. CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA 191-000023-93 INDERSOL SAS. FEPU-3728 de 22/04/2025.	5426-FMSA23-CI de 10/04/2025.
4.	Estampilla Departamental Prodesarrollo Académico científico y técnico de la universidad del Norte de Santander. Ordenanzas 026/07 y 014/08	21/04/2025 Recibo No. IM000005295 de fecha 21/04/2025. Pago en Banco de Bogotá Cuenta Corriente del Departamento No.260-75958-4 en caja de Gobernación.	EPA-2709 de 10/04/2025.

Que, Están todos los requisitos de Ley para acceder a la solicitud de licencia presentada por **BRAVAN ARLEY CARDENAS ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.093.737.519 de Los Patios. En virtud de lo expuesto, la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta:

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 607 5 83 03 44 / www.curaduriaaunocucuta.org
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

CURADURIA URBANA No. 1

San José de Cúcuta
Martha Liliana Nieto Estévez
Curadora Urbana
NIT. 40.359.483-4 Reg.Común.

Radicado: 54001-1-25-0055

RESUELVE

PRIMERO: Conceder Acto de Reconocimiento de Existencia de Edificación No. **54001-1-25-0055** a **BRAYAN ARLEY CARDENAS ORTIZ** identificado con cédula de ciudadanía No. **1.093.737.519** de Los Patios, proyecto desarrollado en el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **260-28654** con dirección **C 4CH 20 48 MZ R1 LO 6 BR JUAN ATA (Según catastro) - UR JUAN ATALAYA LT 5 MZ R1 (Según certificado de libertad y tradición)**, con número predial No. **01-08-00-00-0403-0022-0-00-00-0000**, que consiste en: Se concede ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIÓN, de un piso de altura, destinado para uso residencial unifamiliar con área construida de 137.38 m2 distribuida así: área anterior cubierta de acceso, sala, comedor, cocina, patio, un baño y cuatro (4) habitaciones. OBSERVACION: El solicitante aporta declaración juramentada en que hace constar la fecha en que se levantó la edificación objeto de reconocimiento, fecha anterior al 17 de julio de 2012, por tanto, procede el trámite solicitado. Responsable peritazgo estructural: Ingeniero Civil **LUIS ALEJANDRO LACRUZ GALVIS** con matrícula profesional No. **54202-092007 NTS**, Responsable levantamiento arquitectónico: Arquitecto **GUSTAVO ENRIQUE GALVIS GARCIA** con matrícula profesional No. **25700-37656 CND**, por un término de **veinticuatro (24) meses** improrrogables contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual fue otorgada, en razón a lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución y especialmente en el Artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

SEGUNDO: Notificar al propietario del bien inmueble solicitante o su apoderado, conforme a los artículos 56 o 66, 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, haciéndole saber que, contra el presente Acto Administrativo, procede el recurso de reposición dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a su notificación y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. Se hace constar que ningún vecino ni tercero se hizo parte de la solicitud dentro del término de ley.

TERCERO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse Constancia Ejecutoria para el Reconocimiento No. **54001-1-25-0055** y se aprobarán los planos y memorias técnicas que formen parte del proyecto licenciado. Es deber del solicitante acreditar la publicación del extracto de la parte resolutive en diario de amplia difusión local para hacer constar la ejecutoria del acto. **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** En San José de Cúcuta, el día **30 de abril de 2025**.


MARTHA LILIANA NIETO ESTÉVEZ
Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta



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

Certificado generado con el Pin No: 2510136757122799393

Nro Matrícula: 260-28654

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-141246

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 07:37:07 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: 10-03-1981 RADICACIÓN: 81-1134 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 26-02-1981

CODIGO CATASTRAL: 54001010804030022000 COD CATASTRAL ANT: 018403022

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 140.00 M2. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN 7.00 MTS. CON LOTE # 27 SUR: EN 7.00 MTS./ CON LA CALLE 1.A. ORIENTE: EN 20.00 MTS. CON EL LOTE# 4 OCCIDENTE: EN 20.00 MTS. CON LOTE # 6.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- REGISTRO DEL 10-11-59 ESCRITURA # 1.308 DEL 17-11-59 NOTARIA 1. DE CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUISICION. DE: MUNICIPIO DE CUCUTA. A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL LIBRO 1. TOMO 24.B. PARTIDA 1.785 FLS. 350/53 1.959

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 4CN # 20-48

2) UR JUAN ATALAYA LT 5 MZ R 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-06-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 133 DEL 06-02-1962 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$1,007.08

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 28506493 X

A: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 2598046 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-09-1983 Radicación: 83-13346

Doc: ESCRITURA 2272 DEL 26-09-1983 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2510136757122799393

Nro Matrícula: 260-28654

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-141246

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 07:37:07 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

DE: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 28506493 X

DE: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 2598046 X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E. NIT# 99999038

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-09-1983 Radicación: 83-13346

Doc: ESCRITURA 2272 DEL 26-09-1983 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 28506493

DE: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 2598046

A: MELO GARCIA JHON

A: MELO GARCIA MABEL

A: MELO GARCIA MARTHA

A: MELO GARCIA NIDIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-1991 Radicación: 1991-11343

Doc: ESCRITURA 74 DEL 21-01-1991 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$150,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA (CONTINUA VIGENTE LA ANOTACION #03)

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.INURBE.HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL U.A.E. NIT# 99999038

A: GARCIA DE MELO PAULINA

X

A: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 2598046 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-1991 Radicación: 17564

Doc: ESCRITURA 2361 DEL 13-11-1991 NOTARIA 1 DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 28506493

DE: MELO GARCIA JHON

DE: MELO GARCIA MABEL

DE: MELO GARCIA MARTHA O MARTHA LIGIA

DE: MELO GARCIA NIDIA

DE: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 2598046

A: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 28506493



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

Certificado generado con el Pin No: 2510136757122799393

Nro Matrícula: 260-28654

Pagina 3 TURNO: 2025-260-1-141246

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 07:37:07 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

CC# 2598046

A: MELO GUERRERO SAMUEL

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-11-1991 Radicación: 17565

VALOR ACTO: \$1,000,000

Doc: ESCRITURA 1829 DEL 03-09-1991 NOTARIA 1 DE CUCUTA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

CC# 28506493 X

DE: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 2598046 X

DE: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 1943401

A: YARURO NAVARRO JOSE DALIN

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-08-1993 Radicación: 1993-15772

VALOR ACTO: \$1,000,000

Doc: ESCRITURA 2636 DEL 11-08-1993 NOTARIA 5 DE CUCUTA

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESC. 1829

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

CC# 1943401

DE: YARURO NAVARRO JOSE DALIN

CC# 28506493

A: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 2598046

A: MELO GUERRERO SAMUEL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-03-1994 Radicación: 1994-5170

VALOR ACTO: \$10,000,000

Doc: ESCRITURA 752 DEL 01-03-1994 NOTARIA 3 DE CUCUTA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

CC# 28506493

DE: GARCIA DE MELO PAULINA

CC# 2598046

DE: MELO GUERRERO SAMUEL

CC# 13470642 X

A: PEÑA BLANCO JOSE ANGEL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-03-1994 Radicación: SN

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 752 DEL 01-03-1994 NOTARIA 3 DE CUCUTA

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

CC# 13470642

DE: PEÑA BLANCO JOSE ANGEL

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-08-2003 Radicación: 2003-16983

VALOR ACTO: \$

Doc: OFICIO 0346 DEL 17-03-2003 JUZGADO 7 CIVIL MPAL DE CUCUTA

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION MIXTA RADICADO 2003-0010

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

Certificado generado con el Pin No: 2510136757122799393
Nro Matricula: 260-28654

Pagina 4 TURNO: 2025-260-1-141246

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 07:37:07 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

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

DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CEDIDO POR EL B.C.H.

A: PEÑA BLANCO JOSE ANGEL

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-11-2015 Radicación: 2015-260-6-25458

Doc: OFICIO 0957 DEL 31-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$7,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL HIPOTECA - ESCRITURA 752 DEL 01/3/1994 NOTARIA 3 DE

CUCUTA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: PEÑA BLANCO JOSE ANGEL

CC# 13470642

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-11-2015 Radicación: 2015-260-6-25458

Doc: OFICIO 0957 DEL 31-08-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO - OFICIO 0346 DEL 17/3/2003 JUZGADO 7 CIVIL MPAL DE

CUCUTA

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

DE: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CEDIDO POR EL B.C.H.

A: PEÑA BLANCO JOSE ANGEL

CC# 13470642

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 04-11-2015 Radicación: 2015-260-6-25459

Doc: SENTENCIA 2013 DEL 09-09-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION DE CUCUTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

A: MIGUEL ROBERTO CLARO

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-08-2017 Radicación: 2017-260-6-19860

Doc: ESCRITURA 1154 DEL 22-06-2017 NOTARIA QUINTA DE SAN JOSE DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CLARO ROPERO MIGUEL ROBERTO

CC# 5429258

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2510136757122799393

Nro Matrícula: 260-28654

Pagina 6 TURNO: 2025-260-1-141246

Impreso el 13 de Octubre de 2025 a las 07:37:07 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-260-1-141246

FECHA: 13-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

REGISTRADOR PRINCIPAL



Corresponsal  **Bancolombia**

DROGUERIA EL PORTICO CUCUTA
NORCO

av principal nro 22 1a, el portico

TRANSACCIÓN EXITOSA

Monto: \$300.000,00

Fecha: **NOV 23 2025 - 18:52:32**
Transacción: **Recaudo de factura**
Referencia: **13461803**
Convenio: **84409**
Nombre: **LOS ROSALES CONSTRUC**

Recibo: **401462** Ter: **4UMD4X8174**
RRN: **844227401462** Aprob: **995787** C. Único: **76725**

**El Corresponsal Bancario no debe
cobrarle por realizar esta transacción**

Bancolombia es responsable por los
servicios prestados por el CB. El CB no
puede prestar servicios financieros por su
cuenta. Verifique que la información en este
documento sea correcta. Conserve esta
tirilla como soporte.

Línea de atención: 018000912345


***** CLIENTE *****



ARCHIVO: LRCAJA-13461803
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-13461803
	Hash documento:	d4c8c1f301
	Fecha creación:	2025-11-27 13:37:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  CRISTIAN ANDRES SALAZAR HERREÑO Documento: 1090485735 Firmado en AvalSign. Token: 369293	
Puntos: Email: cristian.andres182@hotmail.com Celular: 3142494658 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 38.191.216.49 2025-11-26 20:21:00	



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>

