



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

**Vivienda**

**Urbano**



**AVALUO: LRIND-60382295**

Fecha del avalúo	25/11/2022	Fecha de visita	23/11/2022
Dirigido a	NELLY JANET JACOME GUERRERO		
Dirección	CALLE 26 #11-74 BARRIO LA LIBERTAD LOTE 1		
Barrio	La Libertad		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Nelly Janet Jácome Guerrero		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 25/11/2022

Señor(es):

**NELLY JANET JACOME GUERRERO**

Avalúo solicitado por: NELLY JANET JACOME GUERRERO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Nelly Janet Jácome Guerrero** ubicado en la CALLE 26 #11-74 BARRIO LA LIBERTAD LOTE 1 La Libertad, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$121,920,147.31 pesos m/cte (Ciento veintin millones novecientos veinte mil ciento cuarenta y siete).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	102.88	M2	\$409,089.69	34.52%	\$42,087,147.31
Área construida	Primer Piso	53.63	M2	\$1,100,000.00	48.39%	\$58,993,000.00
Área construida	PORCHE-GARAJE	20.84	M2	\$1,000,000.00	17.09%	\$20,840,000.00
TOTALES					100%	\$121,920,147.31

Valor en letras  
Ciento veintin millones novecientos veinte mil ciento cuarenta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	320.2275
Integral	0	378,490	Valor del avalúo en UVR	380,729.79
Proporcional	42,086,835	79,833,312	Valor asegurable	79,833,312
% valor proporcional	34.52	65.48	Tiempo esperado comercialización	12
Observación	<p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> POR ESTAR SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, SE LIQUIDAN ÁREAS LICENCIADAS, SE RECOMIENDA DESENGLOBAR, O REGISTRAR LA TOTALIDAD DEL ÁREA CONSTRUIDA. EL ÁREA CONSTRUIDA DE MÁS TENDRÍA UN VALOR APROXIMADO DE 43.263.000 PESOS. PARA UN TOTAL DE AVALÚO DE <b>165.183.148 PESOS</b>. El presente informe es susceptible a cambios si suministran documentos que registre la totalidad de la construcción.</p> <p>No se liquida los locales, ya que no pertenecen a la matrícula objeto de avalúo.</p> <p>El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno de forma irregular junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicada en la Calle 26 # 11 - 74 del Barrio La Libertad, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.</p> <p>Información tomada de los documentos suministrados, Anotación Nro. 002 (Declaración de Construcción) del Certificado de Libertad y Tradición suministrado. LINDEROS: NORTE: Con el Lote número dos (2); SUR: Con la Calle veintiséis (26); ORIENTE: En la Avenida doce (12); OCCIDENTE: Con propiedades del Señor Santos Pérez. NADIR: Con piso de la edificación; CENIT: Con cubierta de la edificación.</p> <p>El garaje integral a la casa, cubierto. Un vehículo.</p> <p>Licencia de Reconocimiento de Construcción No. RE-54001-1-11-0227 del 16 de noviembre</p>			

de 2011

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/275020221122184456archivo.jpg>

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Acabados de cielo raso en el techo. Puertas en madera (Habitaciones), Metálica (Entrada), Ventanas en aluminio (Habitaciones), Metálica (Sala), Enchapes en Baños y Cocina, Muebles en Cocina.

GENERAL					
Código	LRIND-60382295	Propósito	Personal	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	NELLY JANET JACOME GUERRERO				
Tipo identificación	NIT.	Documento	60382295	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NELLY JANET JACOME GUERRERO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60382295	Teléfono	3219217340
Email	shirleyrios29@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Nelly Janet Jácome Guerrero				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60382295	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 26 #11-74 BARRIO LA LIBERTAD LOTE 1				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	La Libertad	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Lote de terreno de forma irregular junto con la casa de habitación sobre él construida, ubicada en la Calle 26 # 11 - 74 del Barrio La Libertad, Municipio de Cúcuta.</p> <p><b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> POR ESTAR SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL, SE LIQUIDAN ÁREAS LICENCIADAS, SE RECOMIENDA DESENGLOBAR, O REGISTRAR LA TOTALIDAD DEL ÁREA CONSTRUIDA. EL ÁREA CONSTRUIDA DE MÁS TENDRÍA UN VALOR APROXIMADO DE 43.263.000 PESOS. PARA UN TOTAL DE AVALÚO DE<b>165.183.148 PESOS</b>. El presente informe es susceptible a cambios si suministran documentos que registre la totalidad de la construcción. No se liquida los locales, ya que no pertenecen a la matrícula objeto de avalúo.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																																		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																																
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.																																																				
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>102.88</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>S / I</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>53.63</td><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>S / I</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>S / I</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>95.50</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>102.88</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>92.96</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>53.63</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>porche</td><td>M2</td><td>20.84</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	102.88	AREA TERRENO	M2	S / I	AREA CONSTRUIDA	M2	53.63	CONSTRUCCION	M2	S / I				AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	S / I	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	95.50	AREA TERRENO	M2	102.88	AREA CONSTRUIDA	M2	92.96	AREA VALORADA	M2	53.63				porche	M2	20.84
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																																
AREA DE TERRENO	M2	102.88	AREA TERRENO	M2	S / I																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	53.63	CONSTRUCCION	M2	S / I																																																
			AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	S / I																																																
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																																
AREA TERRENO	M2	95.50	AREA TERRENO	M2	102.88																																																
AREA CONSTRUIDA	M2	92.96	AREA VALORADA	M2	53.63																																																
			porche	M2	20.84																																																
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																																				
Actualidad edificadora	Sí observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																																																				
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.																																																				
Reglamentación urbanística:	<b>Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2022, POT Municipio de San José de Cúcuta.</b> Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados. El área de construcción en visita es de 92.96 M2 y por Licencia de Reconocimiento su área es de 53.63 M2, con una diferencia de 39.33 M2, susceptibles de actualizar. Se liquida área de terreno y construcción legalizadas. <a href="https://www.losrosales.co/a/valuos/img/adjuntos/275020221122184456archivo.jpg">https://www.losrosales.co/a/valuos/img/adjuntos/275020221122184456archivo.jpg</a>																																																				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6918	EscrituraDePropiedad	14/09/2021	2a.	San Jose de Cucuta

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-274258	12/11/2022	57.80 %	010100750016000	Casa

## Observación

Información tomada de los documentos suministrados, Anotación Nro. 002 (Declaración de Construcción) del Certificado de Libertad y Tradición suministrado.  
LINDEROS: NORTE: Con el Lote número dos (2); SUR: Con la Calle veintiséis (26); ORIENTE: En la Avenida doce (12); OCCIDENTE: Con propiedades del Señor Santos Pérez. NADIR: Con piso de la edificación; CENIT: Con cubierta de la edificación.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
-	Integral a la casa	NO APLICA	20.84	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	1

## Observación

El garaje integral a la casa, cubierto. Un vehículo.

## DEL ENTORNO

## SERVICIOS PÚBLICOS

## AMOBILAMIENTO URBANO

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

## CARACTERISTICAS

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

## EQUIPAMIENTO

## VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	mas de 500	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial.	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

## IMPACTO AMBIENTAL

Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

## Observación:

Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativo, más que las normales del municipio.

La vía de acceso al inmueble es la Avenida 12 y la Calle 26 y se encuentra en buen estado de conservación.

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	1100		Fecha escritura	16/05/2011	
Notaria escritura	5a.		Ciudad escritura	Cúcuta	
Valor administración	N / A	Total unidades	2	Terraza comunal	No



<b>Condiciones</b>	Terreno-construcción	<b># Pisos edificio</b>	1	<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>	0 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	0
<b>#Sotanos</b>	0				
<b>Observación</b>	<p>Escritura: 1100, Fecha escritura: 16/05/2011, Notaría escritura: 5a., Ciudad escritura: Cúcuta, Administración: N / A, Total unidades: 2, Condiciones: Terreno-construcción, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétro: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0</p> <p>Los inmuebles que conforman la propiedad horizontal no comparte zonas comunes y etan de manera independiente.</p>				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	Si
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2011	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	Licencia de Reconocimiento de Construcción No. RE-54001-1-11-0227 del 16 de noviembre de 2011				
Observación	Licencia de Reconocimiento de Construcción No. RE-54001-1-11-0227 del 16 de noviembre de 2011 <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/275020221122184456archivo.jpg">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/275020221122184456archivo.jpg</a>				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

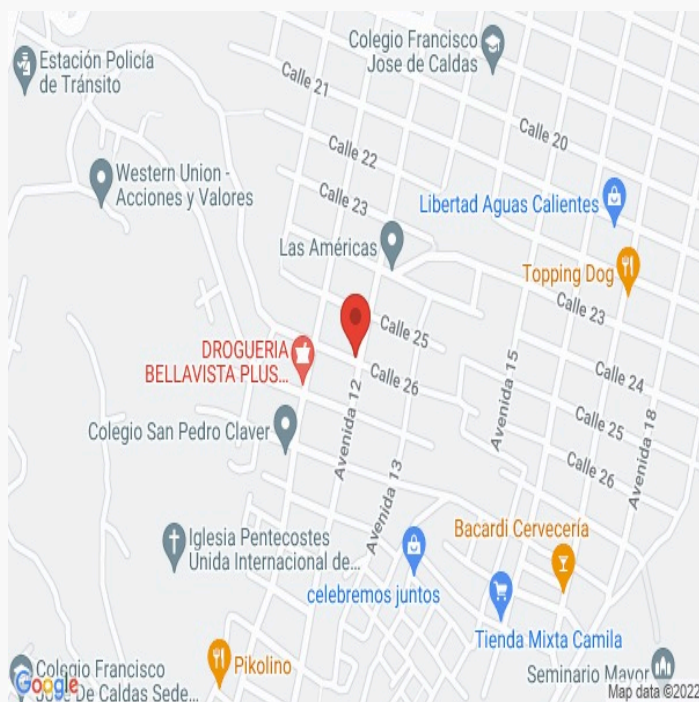
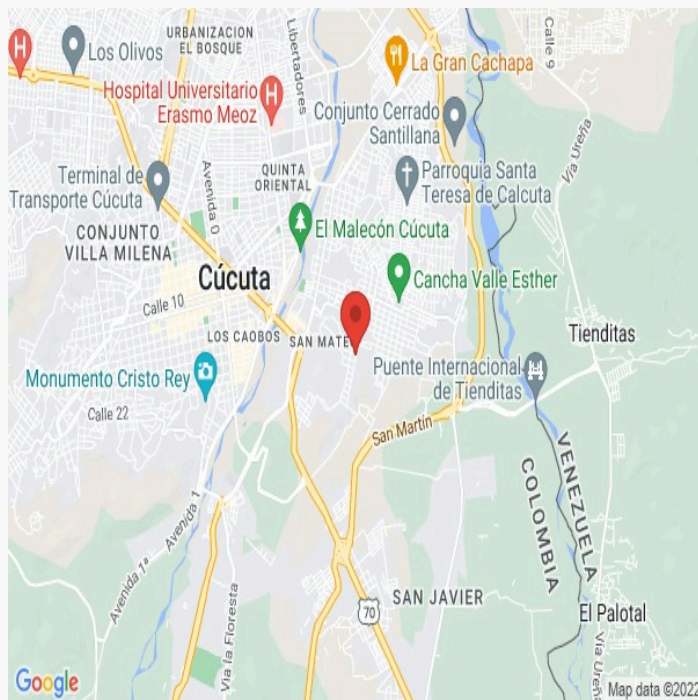
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Acabados de cielo raso en el techo. Puertas en madera (Habitaciones), Metálica (Entrada), Ventanas en aluminio (Habitaciones), Metálica (Sala), Enchapes en Baños y Cocina, Muebles en Cocina.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 26 #11-74 BARRIO LA LIBERTAD LOTE 1 | La Libertad | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.881454246988421  
GEOGRAFICAS : 7° 52' 53.2338''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47867345809937  
GEOGRAFICAS : 72° 28' 43.2228''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	La Libertad	\$90,000,000	0.97	\$87,300,000	321928441	57	57	\$1,100,000	\$62,700,000
2	La Libertad	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3136506705	90	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	La Libertad	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	5888002	110	110	\$1,100,000	\$121,000,000
4	La Libertad	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	3506671188	125	125	\$1,000,000	\$125,000,000
Del inmueble						102.88	53.63		

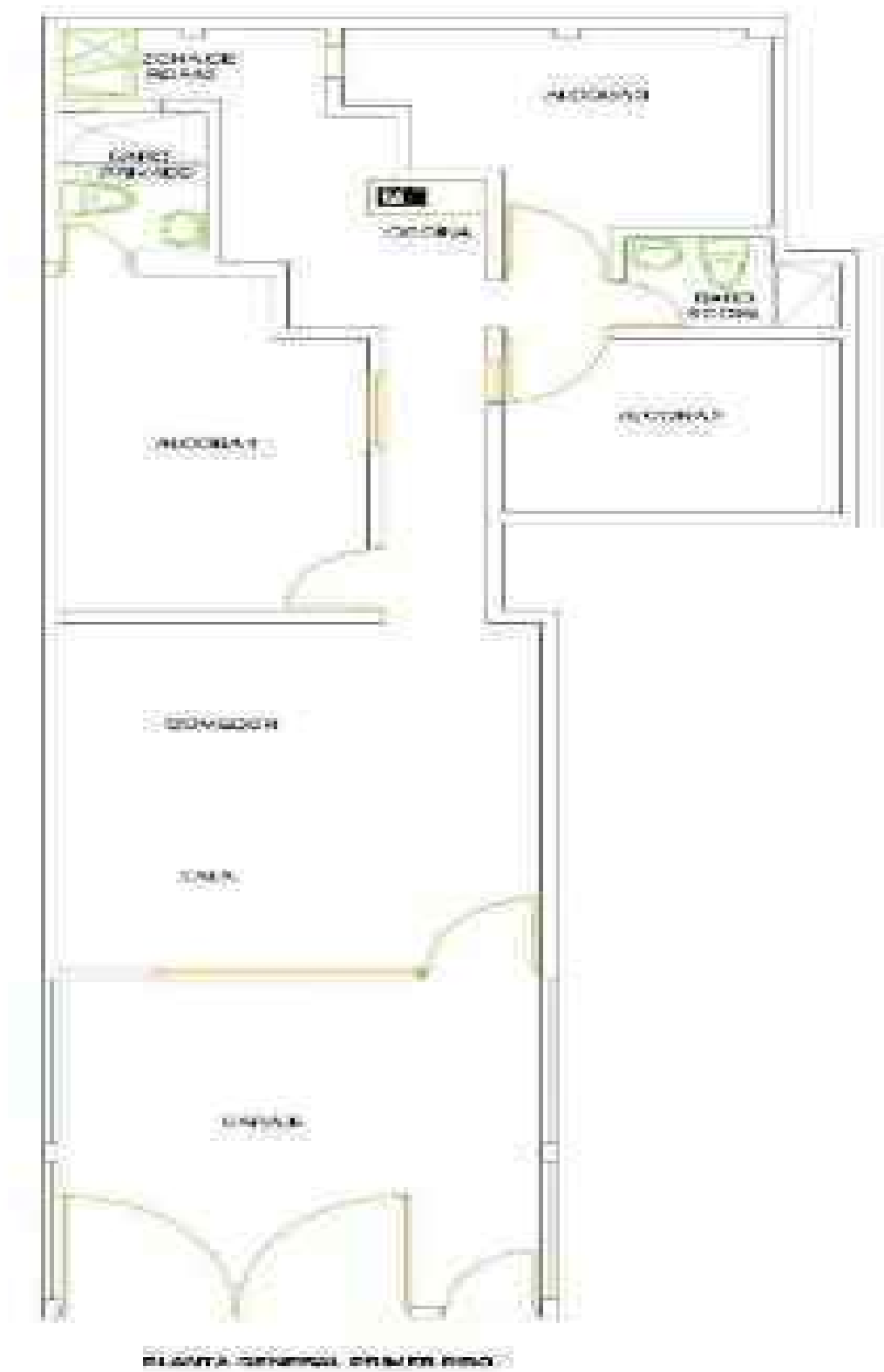
#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$24,600,000	\$431,579	1.0	1.0	1.00	\$431,579
2	\$36,800,000	\$408,889	1.0	1.0	1.00	\$408,889
3	\$43,900,000	\$399,091	1.0	1.0	1.00	\$399,091
4	\$49,600,000	\$396,800	1.0	1.0	1.00	\$396,800
					PROMEDIO	\$409,089.69
					DESV. STANDAR	\$15,883.11
					COEF. VARIACION	3.88%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$409,089.69	AREA	102.88	TOTAL	\$42,087,147.31
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	53.63	TOTAL	\$53,630,000.00
VALOR TOTAL	\$95,717,147.31					

Observaciones:
Se toman ofertas de mercado de las mismas características del inmueble objeto de este avalúo.
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## .OTROS ANEXOS.

Otros documentos

Nº. DE P. 337

**CURADURIA URBANA No. 1**  
San José de Cúcuta  
Martha Liliana Nieto Estévez  
Curadora Urbana

**ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN**

337

Licencia No.	RE-54001-1-11-0227	Resolución No.	RE-54001-1-11-0227 de 16 de Noviembre de 2.011
Fecha Expedición	21 de Diciembre de 2.011	Fecha Vencimiento Licencia	20 de Diciembre de 2.013
Presupuesto Obra	\$ 14.091.872.00	Impuesto Delineación Urbana	\$ 70.500.00
Exposiciones	Factura #2511 19/10/11	Funambiente: Factura #9140 24/10/11	Recibo Pago 945028295 18/10/11
		Estampilla Procuratura	\$ 70.500.00
		Recibo de Pago ECU1-1095	19/10/11

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, de acuerdo al Decreto 1469 de 30 de abril de 2.010, el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 0083 de 17 de enero de 2.001 y normas complementarias, especialmente el Decreto 2011 de 2.005 y Acuerdo 002 de 2.006,

**CONCEDE ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN**

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR DE LA LICENCIA:  
PROPIETARIO Y/O TITULAR LICENCIA **ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVEZ** identificada con cédula de ciudadanía número **27.279.684** de Cúcuta.

UBICACIÓN DEL PREDIO:  
Predio No. **01-01-0075-0016-000** Mat. Inmobiliaria No. **260-274258**  
Dirección (Nomenclatura): **Calle 26 #11-74 Barrio La Libertad - Lote 1 / Avenida 12 25-40 Barrio la Libertad.**

RESPONSABLE DEL PROYECTO:

RESPONSABILIDAD	NOMBRE COMPLETO	IDENTIFICACIÓN/ MAT. PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	Luis Alejandro Lacruz Galvis	54202092007NTS

DATOS DEL PROYECTO: Acto de Reconocimiento de la existencia de una edificación de uso residencial de un piso de altura, distribuida en cupo para un estacionamiento, sala, comedor, cocina, un baño y dos habitaciones.

ZONA SEGUN MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL: ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 4 (ZR-4)

ÁREA TOTAL DEL LOTE: Certificado de Libertad y Tradición 260-274258: 102.88 m2 coeficiente de copropiedad de 57.80 %

ÁREA TOTAL A INTERVENIR:

Actuación	Detalle		Cantidad en m²
Construcción	Área Reconocimiento de Existencia de Edificación		53.63
uso residencial	Área Total a Intervenir		53.63

ALTURA EDIFICACIÓN: En Metros: 3.73 m. En Pisos: Un (1)

NÚMERO DE UNIDADES A RECONOCER: Una (1) Unidad residencial a reconocer.

Índice de Ocupación: 0.52

Índice de Construcción: 0.52

Estacionamientos: Un (1) cupo

De conformidad con el Decreto 1469 de 30 de abril de 2.010 Acto de reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción.

ARTÍCULO 1: Cualquier modificación requiere previa aprobación de la Curaduría Urbana. La licencia con la resolución que forma parte integral de esta, planos y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio y podrán ser solicitados en cualquier momento por las autoridades competentes encargadas del control urbano (Alcaldía, Departamento Administrativo, Área Planeación Corporativa y de urbanismo a la que haga sus veces).

ARTÍCULO 2: Forman parte integral de la Licencia, los planos aprobados el 21 de Diciembre de 2.011 por la Curaduría Urbana No. 1. Es deber del interesado solicitar al Departamento Administrativo, Área Planeación Corporativa y de Ciudad la expedición del permiso de ocupación de 1469 de 2.010).

ARTÍCULO 3: Se debe dar cumplimiento a la Resolución No. 54001-1-11-0227 de 16 de Noviembre de 2.011 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de San José de Cúcuta, la cual forma parte integral de este formato.

*Martha Liliana Nieto Estévez*  
CURADORA URBANA No. 1 San José de Cúcuta

**26 DIC 2011**  
Jaime Enrique González Marroquín  
Notario

Firma recibido parte interesada  
312 369 6408

INTERESADO:

San José de Cúcuta - Colombia

San José de Cúcuta - Colombia / PBX: 583 6344 / e-mail: curaduriaucutauno@gmail.com / www.curaduriaurbanacucutauno.org



Otros documentos

7 700169 020644

**Nº - 8195**

NÚMERO: OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO. -  
- - - - - (8.195) - - - - -

FECHA: DICIEMBRE 26 DE 2011

FORMATO DE CALIFICACION

ACTOS JURIDICOS: DECLARACION DE  
CONSTRUCCIÓN Y COMPRAVENTA DE UN CINCUENTA POR  
CIENTO (50%)

OTORGANTES: NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ - ZANDRA MIREYA  
BAUTISTA GELVES

CUANTIA DE LOS ACTOS: DECLARACION DE CONSTRUCCION  
\$15.000.000.00 VENTA \$ 15.000.000.00

DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE NUMERO UNO (1) JUNTO CON LA  
CASA PARA HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA UBICADA EN LA  
CALLE VEINTISEIS ( 26) NUMERO ONCE GUION SETENTA Y CUATRO ( 11-74) DEL BARRIO LA LIBERTAD DE ESTA CIUDAD DE CUCUTA

OFICINA DE REGISTRO: CUCUTA (NORTE DE SANTANDER

MATRICULA INMOBILIARIA No. 260-274258

CON LA ANTERIOR INFORMACION SE DA CABAL CUMPLIMIENTO  
A LO DISPUESTO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y  
REGISTRO MEDIANTE RESOLUCION NUMERO 1155 DEL 29 DE  
MARZO DE 1996 ARTS 1º Y 2º EN DESARROLLO DEL DECRETO  
2150 DE 1995 EXPEDIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander,  
República de Colombia, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre del año  
dos mil once ( 2.011) al despacho de la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO  
DE CUCUTA, cuyo Notario titular es JAIME ENRIQUE GONZALEZ  
MARROQUIN comparecieron los señores ZANDRA MIREYA BAUTISTA  
GELVES y NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ, mayores de edad, vecinos  
de ésta ciudad, quienes dijeron ser solteros, con unión marital de hecho  
vigente, quienes se identificaron con las cédulas de ciudadanía números

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

26 DIC. 2011

NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA



## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



## FOTOS 3

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



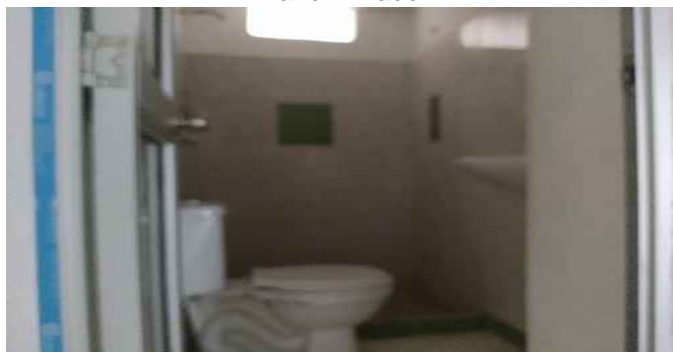
Patio Interior



Zona de Ropas



Baño Privado



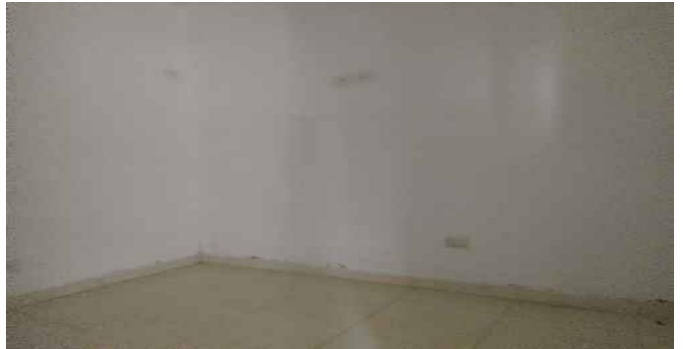


## FOTOS 3

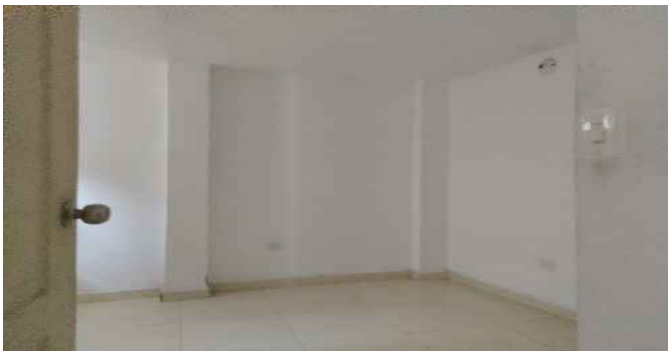
Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRIND-60382295



PIN de Validación: b0f10ab1



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**05 Jun 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

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

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede



PIN de Validación: b0f10ab1



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

**b0f10ab1**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221112237867869127

Nro Matrícula: 260-274258

Pagina 1 TURNO: 2022-260-1-144927

Impreso el 12 de Noviembre de 2022 a las 02:10:38 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 20-05-2011 RADICACIÓN: 2011-260-6-12387 CON: ESCRITURA DE: 16-05-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE 1 con area de 102,88 M2 coeficiente de propiedad 57.80% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1100, 2011/05/16, NOTARIA QUINTA CUCUTA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

PRIMERO. -ESCRITURA 2586 DEL 21/9/2010 NOTARIA SEXTA 6 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/9/2010 POR ACLARACION A: NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-228620 .--

SEGUNDO. -ESCRITURA 525 DEL 26/2/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/4/2010 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: MARIA OFELIA RAMIREZ DE ROJAS , A: ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVEZ , A: NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ , REGISTRADA EN LA

MATRÍCULA 260-228620 .-TERCERO. -ESCRITURA 206 DEL 8/2/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/2/2008 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: MARIA BELEN ROJAS RAMIREZ , DE: EVEDIS ROJAS RAMIREZ , DE: DENIS CECILIA ROJAS RAMIREZ , DE: ALVARO ROJAS RAMIREZ , DE: MIGUEL ANGEL ROJAS RAMIREZ , DE: JORGE ELIECER ROJAS RAMIREZ , DE: MARY LUZ ROJAS RAMIREZ , A: ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVEZ , A: NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-228620 .-CUARTO. -ESCRITURA 172 DEL 4/2/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE CUCUTA REGISTRADA EL 14/2/2008 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: MARIA OFELIA RAMIREZ DE ROJAS , DE: GREGORIO ROJAS GONZALEZ , A: MARIA OFELIA RAMIREZ DE ROJAS , A: MARY LUZ ROJAS RAMIREZ , A: MARIA BELEN ROJAS RAMIREZ , A: NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ , A: EVEDIS ROJAS RAMIREZ , A: DENIS CECILIA ROJAS RAMIREZ , A: MIGUEL ANGEL ROJAS RAMIREZ , A: ALVARO ROJAS RAMIREZ , A: JORGE ELIECER ROJAS RAMIREZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-228620 .--

QUINTO. -RESOLUCION 1997 DEL 13/8/2002 MUNICIPIO DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/12/2002 POR DONACION DE: MUNICIPIO DE CUCUTA- METROVIVIENDA- , A: MARIA OFELIA RAMIREZ DE ROJAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-228620 .--

SEXTO.- ORDENANZA # 65 DEL 25-04-1913-ACUERDO MUNICIPAL # 25 DEL 15-06-1913-TRANSFERENCIA DE DOMINIO- DE: ANTIGUO MUNICIPIO DE SAN LUIS- A: MUNICIPIO DE CUCUTA.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 26 #11-74 BARRIO LA LIBERTAD LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

260 - 228620

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-05-2011 Radicación: 2011-260-6-12387





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221112237867869127**

**Nro Matrícula: 260-274258**

Pagina 2 TURNO: 2022-260-1-144927

Impreso el 12 de Noviembre de 2022 a las 02:10:38 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1100 DEL 16-05-2011 NOTARIA QUINTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DOC. SE ARCHIVA EN LA 260-228620

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

**A: BAUTISTA GELVEZ ZANDRA MIREYA**

**CC# 37279684 X**

**A: ROJAS RAMIREZ NELSON ANDRES**

**CC# 88206395**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-12-2011 Radicación: 2011-260-6-32861

Doc: ESCRITURA 8195 DEL 26-12-2011 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: BAUTISTA GELVEZ ZANDRA MIREYA**

**CC# 37279684 X**

**A: ROJAS RAMIREZ NELSON ANDRES**

**CC# 88206395 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-12-2011 Radicación: 2011-260-6-32861

Doc: ESCRITURA 8195 DEL 26-12-2011 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EL 50% RESTANTE

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

**DE: ROJAS RAMIREZ NELSON ANDRES**

**CC# 88206395 50%**

**A: BAUTISTA GELVEZ ZANDRA MIREYA**

**CC# 37279684 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 20-02-2012 Radicación: 2012-260-6-4303

Doc: ESCRITURA 306 DEL 16-02-2012 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

**DE: BAUTISTA GELVEZ ZANDRA MIREYA**

**CC# 37279684**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8600030201**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-11-2018 Radicación: 2018-260-6-26850

Doc: ESCRITURA 1457 DEL 22-11-2018 NOTARIA PRIMERA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$92,325,000

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: BAUTISTA GELVEZ ZANDRA MIREYA**

**CC# 37279684**

**A: VANEGAS MANDON MERY**

**CC# 60317967 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-03-2020 Radicación: 2020-260-6-6207

Doc: OFICIO 3123 DEL 21-08-2019 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 221112237867869127**

**Nro Matrícula: 260-274258**

Pagina 3 TURNO: 2022-260-1-144927

Impreso el 12 de Noviembre de 2022 a las 02:10:38 PM

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

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF:EJECUTIVO HIPOTECARIO-RAD:540014003003-2019-00652-00

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

**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8600030201**

**A: VANEGAS MANDON MERY**

**CC# 60317967**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 12-07-2021 Radicación: 2021-260-6-18494

Doc: AUTO SN DEL 17-06-2021 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO-OFFICIO 3123 DEL 21/8/2019 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

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

**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8600030201**

**A: VANEGAS MANDON MERY**

**CC# 60317967**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 13-09-2021 Radicación: 2021-260-6-25096

Doc: ESCRITURA 6750 DEL 08-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$53,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ESCRITURA 306 DEL 16/2/2012 DE LA NOTARIA CUARTA DE CUCUTA

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

**DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA S.A.**

**NIT# 8600030201**

**A: BAUTISTA GELVEZ ZANDRA MIREYA**

**CC# 37279684**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 21-09-2021 Radicación: 2021-260-6-25863

Doc: ESCRITURA 6918 DEL 14-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA

VALOR ACTO: \$101,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

**DE: VANEGAS MANDON MERY**

**CC# 60317967**

**A: JACOME GUERRERO NELLY JANET**

**CC# 60382295 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\***

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

\*\*\*

\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 221112237867869127**

**Nro Matrícula: 260-274258**

Pagina 4 TURNO: 2022-260-1-144927

Impreso el 12 de Noviembre de 2022 a las 02:10:38 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la 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: 2022-260-1-144927**

**FECHA: 12-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA

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

00112 469483



NUMERO: MIL CIENTO (1.100).

FECHA: MAYO DIECISEIS (16) DE DOS MIL ONCE  
(2.011).

ACTO JURIDICO: 0317.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

OTORGANTES: ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVES Y NELSON ANDRES ROJAS  
RAMIREZ.-

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 260-228620 DE CUCUTA (N.S).-

En la ciudad de San José, de Cúcuta, Departamento de Norte de Santander, República de Colombia, a los dieciseis (16) días del mes de Mayo de Dos Mil Once (2011), ante mí, **HUGO LEONIDAS MARQUEZ ORTEGA**, Notario Quinto del Círculo de Cúcuta, comparecieron los señores ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVES y NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con las Cédulas de Ciudadanía números 37.279.684 y 88.206.395 expedidas en Cúcuta (N.S), de estado civil SOLTEROS, con unión marital de hecho vigente, sin declara y manifestaron: Que de conformidad con la Ley 675 de 2001, elevan a escritura pública EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del predio de su propiedad, ubicado en la Calle 26 número 11-74 del Barrio LA LIBERTAD de la ciudad de Cúcuta y según Catastro C 26 11 74 BR LA LIBERTAD, y con la Matrícula Inmobiliaria número 260-228620 de Cúcuta (N.S).-

**ARTICULO 1: OBJETO.-** El presente reglamento de propiedad horizontal del predio en mención, determina los derechos y obligaciones de la propietaria del inmueble ubicado en la Calle 26 número 11-74 del Barrio LA LIBERTAD de la ciudad de Cúcuta y según Catastro C 26 11 74 BR LA LIBERTAD, y con la Matrícula Inmobiliaria número 260-228620 de Cúcuta (N.S), las áreas privadas, los bienes comunes y contienen las normas de conservación y reparaciones del mismo.-

**ARTICULO 2: EFECTOS.-** Este reglamento del cual hace parte la memoria descriptiva, los planos, el proyecto de división y las reformas que de hagan tendrán fuerza obligatoria para los propietarios de los inmuebles, y los terceros adquirentes a cualquier título, como lo pertinente para los arrendamientos u ocupacional en general.-

**ARTICULO 3: PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE.-** El inmueble es de propiedad de los



comparecientes quienes lo adquirieron así: **NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ** inicialmente mediante Adjudicación en Sucesión – Liquidación Sociedad Conyugal de **RAMIREZ DE ROJAS MARIA OFELIA** y **ROJAS GONZALEZ GREGORIO**, por Escritura Pública número 172 del 4 de Febrero de 2008 de la Notaría Primera (1) del Círculo de Cúcuta, posteriormente con **ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVES**, por Compraventa Derechos de Cuota mediante Escritura Pública número 206 del 8 de Febrero de 2008 de la Notaría Primera (1) del Círculo de Cúcuta, compraventa de Nuda Propiedad 50% y Constitución de Usufructo 50% por Escritura Pública número 525 del 26 de Febrero de 2010 de la Notaría Primera (1) del Círculo de Cúcuta, Cancelación Constitución de Usufructo por Escritura Pública número 794 del 11 de Abril de 2011 de la Notaría Quinta (5) del Círculo de Cúcuta, debidamente registradas. El señor **NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ**, efectuó Aclaratoria por Escritura Pública número 2586 del 21 de Septiembre de 2010 de la Notaría Sexta (6) del Círculo de Cúcuta, referente al cambio de nombre de **CELSO** por **NELSON ANDRES**, debidamente registradas al Folio de Matrícula Inmobiliaria número 260-228620 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta (N.S.)

**ARTICULO 4: DETERMINACIONES DEL INMUEBLE:** Una casa para habitación construida sobre un lote de terreno propio, con un área de 178.00 M2., ubicada en la Calle 26 número 11-74 del Barrio LA LIBERTAD de ésta ciudad y cuyos linderos son: NORTE. Con propiedad de la señora **CECILIA PEREZ**, SUR. Con la Calle 26, ORIENTE. Con la Avenida 12 y OCCIDENTE. Con propiedades del señor **SANTOS PEREZ**. DIRECCION SEGÚN CATASTRO: C 26 11 74 BR LA LIBERTAD.- CEDULA CATASTRAL NUMERO: 010100750016000.

El predio está dividido en dos (2) lotes aprobados el Plano, con Concepto de Normas Urbanísticas de fecha 02 de Mayo de 2011, concedida por el Curador Urbano No 2 de San José de Cúcuta (N.S) y Certificado de Nomenclatura de fecha 10 de Mayo de 2011, concedida por el Curador Urbano No.2 de San José de Cúcuta (N.S) y comprende lo siguiente: dos (2) lotes con acceso independiente.

**ARTICULO 5: ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:** Cimientos en concreto, vigas de amarre, tuberías en P.V.C, paredes pañetadas y estucadas.

**ARTICULO 6: AREAS DE PRIVACIDAD Y BIENES COMUNES.-** Se dividen en áreas privadas y bienes comunes, las privadas son las que están dentro de los linderos de los lotes. Los bienes comunes son de propiedad común y son de dominio e indivisible.

reglan  
comur  
propie  
LOTE  
74 del  
objeto  
OCCII  
NADIF  
LOTE  
25-50  
de la  
ORIEI  
PERE  
cubier  
ARTIC  
denon  
propie  
para  
bienet  
ARTIC  
indivis  
en qui  
la ley  
limitat  
ya fue  
en ge  
propie





inalienable.-----

**ARTICULO 7: DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y PROPIEDAD.-**

Se denominan bienes de propiedad privada los que forman el interior de las distintas áreas o unidades de unidad privada determinadas en este

reglamento y que pueden ser enajenadas a terceras personas a excepción de los bienes comunes que se adjudiquen para goce a perpetuidad a determinadas unidades de propiedad privada. Son bienes de propiedad privada de este inmueble:-----

**LOTE 1:** Con un área 102.88 M2., de forma irregular; ubicado en la Calle 26 número 11-74 del Barrio LA LIBERTAD de ésta ciudad y se alindera así: NORTE, Con el LOTE 2 objeto del presente reglamento; SUR, Con la Calle 26; ORIENTE, Con la Avenida 12; OCCIDENTE, Con propiedades del señor SANTOS PEREZ.- PORCENTAJE: 57.80%.-  
**NADIR:** Con piso de la edificación. CENIT: Con cubierta de la edificación.-----

**LOTE 2:** Con un área 75.12 M2., de forma irregular; ubicado en la Avenida 12 número 25-50 del Barrio LA LIBERTAD de ésta ciudad y se alindera así: NORTE, Con propiedad de la señora CECILIA PEREZ; SUR, Con el LOTE 1 objeto del presente reglamento; ORIENTE, Con la Avenida 12; OCCIDENTE, Con propiedades del señor SANTOS PEREZ.- PORCENTAJE: 42.20%.- NADIR: Con piso de la edificación. CENIT: Con cubierta de la edificación.-----

**ARTICULO 8: DETERMINACIONES DE LAS UNIDADES PRIVATORIAS.-** Se denominan bienes privados los que forman el interior de las distintas áreas o unidades de propiedad privada determinadas a excepción de los bienes comunes que se adjudican para uso y goce a perpetuidad a determinadas entidades de propiedad privada. Son bienes de propiedad los Lotes.-----

**ARTICULO 9: AREAS COMUNES.-** Son bienes de propiedad y son de dominio indivisible e inalienable de todos los propietarios los necesarios del inmueble de los lotes en que subdivide y que teniendo tal carácter por su misma naturaleza o por mandato de la Ley número 675 del 2001 a continuación se relaciona en forma enunciativa y no limitativa, el suelo terreno en que está construido el inmueble cuyos linderos generales ya fueron fijados, hasta el punto de derivación hacia las unidades de propiedad privada y en general todas aquellas cosas materiales y servicios sobre los cuales, ningún propietario puede alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma



naturaleza.

**ARTICULO 10: DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS.-** Los lotes para uso exclusivo habitacional familiar y comercial.

**ARTICULO 11: COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** Se calcularán de conformidad con la ley 675 del 2001, asignándose a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien partes, este equivalente es el índice o media del valor derecho de cada propietario sobre el conjunto del inmueble, sus elemento o servicios comunes y determina la cuota de participación en las áreas y beneficios por razón de la comunidad o a cada unidad privada con base a lo anterior se asigna de acuerdo a la localización y área de cada uno, uso de que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios y elementos comunes:

UNIDAD PRIVADA	AREA	PORCENTAJE %
LOTE 01	102.88 M2	57.80%
LOTE 02	75.12 M2	42.20%
TOTAL:	178.00 M2	100%

**ARTICULO 12: IMPUESTO Y TASAS.-** Los impuestos y tasas que afecten a cada unidad privada sean por sus respectivos propietarios de manera directa, como se tratase de predios aislados e independientes.

**ARTICULO 13: DISPOSICIONES VARIAS.-** a) Mientras exista el bien con su edificación, ninguno de los propietarios podrá pedir división del suelo ni de los bienes de propiedad común. b) Las formas que se introduzcan a este reglamento, deberán ser aprobadas de conformidad con lo establecido en la ley con lo pertinente a propiedad horizontal y se someter a aprobación de las autoridades competentes y se elevar a escritura pública la constancia de su aprobación.

**ARTICULO 14: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.-** Son derechos de cada propietario: a) Poseer, disfrutar soberanamente de su bien privado, garaje o apartamento de acuerdo con la ley y este reglamento. b) Enajenar, grabar, dar en arrendamiento sus lotes conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. c) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino de los demás propietarios. d) Intervenir en deliberación de la asamblea de propietarios con derechos a voz y voto si están al día en el pago de las cuotas a su cargo por expensas necesarias y mejoras de la edificación. e) Ejecutar por su cuenta los actos u obras urgentes que exijan la conservación de la edificación y podrá





22  
exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a otros dueños en los gastos aprobados.-----

**ARTICULO 15: DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.-** Son deberes de cada propietario: a) Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos de los demás propietarios a sus inquilinos

o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad de la edificación. b) No enajenar o conocer el uso de los lotes a personas de mala conducta o para fines distintos a los autorizados o contenidos en este reglamento. c) No obstruir en cualquier forma las instalaciones de los servicios. d) Pagar oportunamente las cuales que le correspondan para la conservación, reparación de los bienes comunes y mejoras voluntarias.-----

**ARTICULO 16: ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.-** La asamblea de propietarios esta conformada por los dueños de la casa y el lote reunidos personalmente o representados por otras personas en las condiciones que establece este reglamento. La asamblea es la máxima autoridad en todos los asuntos referentes a la administración, conservación y reparación del bien inmueble y sus decisiones serán obligatorias para todos si se aprueban de acuerdo y conformidad con la ley y este reglamento.-----

**ARTICULO 17: ORGANIZACION DE LA ASAMBLEA.-** La asamblea de propietarios funcionar esencialmente con miras a obtener el pleno derecho de los propietarios y el fiel cumplimiento de los deberes de estos, de manera que la administración y reparación se realicen en las mejores condiciones posibles. Con tal fin su integración y funcionamiento se someter a las siguientes normas: 1. REUNIONES: La asamblea se reunir ordinariamente el 1 al 5 de Diciembre de cada año de manera extraordinaria cuando lo solicite algún propietario. El administrador o este considere necesario. Las reuniones tendrán lugar en Cúcuta, preferiblemente en el mismo edificio el día, mes y hora que señale la administración. Si la asamblea es convocada para sesión ordinaria antes de los 15 días de Enero, aquella podrá reunirse por derecho propio en el mismo edificio el primer lunes de Febrero siguiente a las 6:00 de la tarde. Si todos los propietarios están presentes o debidamente representados podrá reunirse por derecho propio en el mismo edificio el primer lunes de Febrero siguiente a las 6:00 de la tarde. Si todos los propietarios están presentes o debidamente representados podrán constituirse en asamblea sin necesidad de previa citación.- 2. REPARACIONES: Los propietarios podrá n hacer representar en las sesiones de la asamblea por otras personas, mediante comunicación escrita o poder debidamente otorgado por el interesado. Entendiéndose



que cada propietario o grupo de propietario de una unidad privada, solamente podrá tener un representante en la asamblea.

**ARTICULO 18: ARBITRAMENTE.-** Las diferencias entre los propietarios durante la existencia del edificio o de la división de los bienes comunes, cuya solución no está claramente prevista por la ley o en este reglamento y siempre que no se trate de simples infracciones o abusos, serán resueltos por árbitros de conformidad con la ley 675 de 2001, nombrados así: Uno por la asamblea de propietarios y el otro por el propietario o propietarios que están de acuerdo, dentro de los cinco (5) días a la fecha de la asamblea en que se plantee el problema y se someta su solución al arbitramento. Estos dos (2) árbitros designarán al tercero, pero si no se ponen de acuerdo el nombramiento lo hará la Cámara de Comercio de Cúcuta y fallar en derecho. Ninguno de los propietarios podrá ser árbitro.

**ARTICULO 19: SEGUROS.-** Todos los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio, terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos.

**PARAGRAFO 1:** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurador.

**PARAGRAFO 2:** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

**PARAGRAFO 3:** Se solicita al(a) señor(a) Registrador(a) de Instrumentos Públicos de Cúcuta, abrir las Matrículas Inmobiliarias para los lotes anteriormente descritos, así mismo a la Oficina de Catastro designe Cédula Catastral a cada uno de ellos.

**PARAGRAFO 4:** Que presentan para su protocolización e inserción de las copias junto con el presente instrumento el Plano, el Concepto de Normas Urbanísticas de fecha 2 de Mayo de 2011, concedida por el Curador Urbano No.2 de San José, de Cúcuta (N.S.) y Certificado de Nomenclatura de fecha 10 de Mayo de 2011, concedida por el Curador Urbano No.2 de San José de Cúcuta (N.S.).

PERE

OTOF

INTE

PAR

VERI

NUM

INMC

CON

CON

INEX

RES

AUT

INTE

EST

MOI

PAF

DE

com

469

adv

elli

as

lo

E





274

**PARAGRAFO 1.-** A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.

**PARAGRAFO 2.-** LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE HAN VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SUS NOMBRES COMPLETOS, ESTADO CIVIL, NUMEROS DE SUS CEDULAS DE CIUDADANIA, EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y LINDEROS. DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUMEN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS. CONOCE(N) LA LEY Y SABE(N) QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS. A LOS OTORGANTES SE LES ADVIRTIO QUE UNA VEZ FIRMADO ESTE INSTRUMENTO EL NOTARIO NO ACEPTARA CORRECCIONES O MODIFICACIONES SI NO EN LA FORMA Y CASOS PREVISTOS POR LA LEY.

**PARAGRAFO 3.-** LAS TARIFAS SE COBRAN CON BASE A LA RESOLUCION #11903 DE 2010.

----- Leida esta escritura a los comparecientes, contenida en los códigos de barra 7 700112 469483, 7 700112 469155, 7 700112 469162, 7 700112 469179, -----

advertidos de la formalidad del registro de su copia, manifestaron estar de acuerdo con ella, la aceptaron en los términos en que está redactada y en testimonio de que le dan su asentimiento y aprobación, la firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe, y por ello lo autorizo. Derechos Notariales: \$44.000,00.- I.V.A.: \$7.040,00.

Enmendado: "GELVES". VALE. DOY FE. -----

LOS COMPARECIENTES,

*Zandra M. Bautista G*  
ZANDRA MIREYA BAUTISTA GELVES

*Nelson A. Rojas R*  
NELSON ANDRES ROJAS RAMIREZ

EL NOTARIO QUINTO DEL CIRCULO DE CUCUTA

*Hugo*  
HUGO LEONIDAS MARQUEZ ORTEGA

Y.A.- MAYO 13 DE 2011



ador Urbano  
sus Decret

señor (a): NI  
lado (a) con C  
vó ante esta  
lado en el nú  
o en la direcci  
uerdo a las no

TABLE EL DE

2000: CALI  
según Modelo «  
prima según n  
mimo según  
do el área dis

LOTE

1  
2  
3  
4  
5

ESTE CONC

aciones: E

EN DE PRO

TENTES EN L

San José

Propieta

Prop



# República de Colombia



SEO738849909

ESCRITURA PÚBLICA:

6918-2021

NOTARÍA SEGUNDA DE CÚCUTA

ESCRITURA PÚBLICA: ----- SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO -----

----- (6.918) -----

FECHA DE OTORGAMIENTO: A LOS CATORCE (14) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2.021) -----

4 SET. 2021

## INFORMACIÓN GENERAL

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	260-274258
CÉDULA CATASTRAL:	010100750016000

## UBICACIÓN DEL PREDIO

URBANO	RURAL	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
X		SAN JOSÉ DE CÚCUTA	NORTE DE SANTANDER

## NOMBRE O DIRECCIÓN

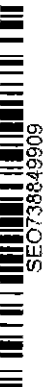
LOTE NÚMERO UNO (1) UBICADO EN LA CALLE VEINTISÉIS (26) NÚMERO ONCE GUION SETENTA Y CUATRO (11-74) DEL BARRIO LA LIBERTAD, DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER. -----

## DOCUMENTO

CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	6.918	14/09/221	NOTARÍA SEGUNDA	CÚCUTA

CÓDIGO NOTARIAL	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
	ESPECIFICACIÓN	
01250000	COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE	\$101.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
MERY VANEGAS MANDÓN	60.317.967	VENDEDORA



6N4JCA07WF16THTC

30/04/2021

NELLY JANET JACOME GUERRERO	60.382.295	COMPRADORA
--------------------------------	------------	------------

-----  
En la ciudad de San José de Cúcuta, departamento del Norte de Santander, República de Colombia, a los catorce (14) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2.021), al despacho de la **NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CÚCUTA**, cuya Notaria encargada es **CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUÍN**, -----

comparecieron JHEISON FABIÁN GONZÁLEZ VANEGAS, varón, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecino(a) de esta ciudad, quien se identificó con cedula de ciudadanía número 1.093.780.948 expedida en Los Patios, obrando en este acto en nombre y representación de **MERY VANEGAS MANDÓN**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 60.317.967 expedida en Cúcuta, de estado civil soltera con unión marital de hecho vigente, según poder especial, debidamente reconocido en su firma y contenido, que según expresa manifestación del mandatario, no ha sido modificado ni revocado por parte del mandante con posterioridad a la fecha de su otorgamiento, que presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, quien(es) a lo largo del presente instrumento se seguirá(n) llamando **LA VENDEDORA**, por una parte, -----

y, por la otra, **NELLY JANET JACOME GUERRERO**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecino(a) de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía número 60.382.295 expedida en Cúcuta, y quien dijo ser soltera sin unión marital de hecho, obrando en este acto en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) **LA COMPRADORA**, -----

y manifestaron que, siendo plenamente capaces, han celebrado el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que se registrá por las normas aplicables a la materia conforme a la legislación colombiana, y especialmente por las siguientes cláusulas: -----

**MANIFESTACIÓN PREVIA DE LA VENDEDORA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** El apoderado especial de **LA VENDEDORA** declara(n) que el inmueble objeto del contrato que por esta escritura pública se perfecciona, cuya descripción se establecerá a lo largo del presente instrumento, **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. Esta manifestación la hace(n), bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar





# República de Colombia



SEO138849969

en falso, habiendo sido enterado(a) de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. -----

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.** LA VENDEDORA transfiere(n) a título de compraventa a favor de LA COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno con una extensión superficial de ciento dos punto ochenta y ocho metros cuadrados (102.88M2) de forma irregular, junto con la casa para habitación sobre el construida, identificado como LOTE NÚMERO UNO (1) UBICADO EN LA CALLE VEINTISÉIS (26) NÚMERO ONCE GUION SETENTA Y CUATRO (11-74) DEL BARRIO LA LIBERTAD, DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, integrada de un (1) piso compuesta de un piso, integrada de sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un (1) baño, cupo para estacionamiento y alinderado de la siguiente manera: NORTE: Con el lote número dos (2); SUR: Con la calle veintiséis (26); ORIENTE: Con la avenida doce (12); OCCIDENTE: Con propiedades del señor Santos Pérez. NADIR: Con piso de edificación; CENIT: Con cubierta de la edificación. COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 57.80%. A este inmueble, objeto de la presente compraventa, le corresponde(n) la(s) cédula(s) catastral(es) 010100750016000, y la matrícula inmobiliaria número(s) 260-274258. --

**LINDEROS GENERALES:** NORTE: Con propiedad de la señora Cecilia Pérez; SUR: Con calle veintiséis (26); ORIENTE: Con la avenida doce (12); OCCIDENTE: Con propiedades del señor Santos Pérez. -----

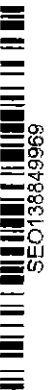
**PARÁGRAFO.- CUERPO CIERTO.** No obstante la estipulación sobre su extensión superficial, cabida y linderos, la venta se efectúa como cuerpo cierto. -----

**SEGUNDA.- TRADICIÓN.** LA VENDEDORA adquirió(eron) el inmueble de la siguiente forma: Por compraventa, conforme a los términos de la escritura pública número mil cuatrocientos cincuenta y siete (1.457) de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil dieciocho (2.018) otorgada en la Notaría Primera de Cúcuta, título(s) de propiedad que se encuentra(n) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 260-274258. -----

**PARÁGRAFO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La unidad habitacional objeto de esta compraventa, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en los términos de la escritura pública número mil cien (1.100) de fecha

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

CLARA IVY  
GONZALEZ MARQUEZ  
NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA



P1MZVK5P5LPIMIR

30/04/2021

dieciséis (16) de mayo de dos mil once (2.011) otorgada en la Notaría Quinta de Cúcuta, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -----

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de esta compraventa es la suma de **CIENTO UN MILLONES DE PESOS (\$101.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** que **LA VENDEDORA** declara(n) haber recibido de **LA COMPRADORA** en su totalidad y a entera satisfacción.-----

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LA VENDEDORA.** **LA VENDEDORA** garantiza(n) a **LA COMPRADORA** que el derecho sobre el inmueble objeto de esta compraventa es de su exclusiva propiedad, y declara(n) que el bien vendido está libre de demandas civiles, embargo judicial, contratos de anticresis, arrendamientos, pleito pendiente, hipotecas; **a excepción del gravamen hipotecario constituido a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA S.A."**, conforme los términos de la escritura pública número trescientos seis (306) de fecha dieciséis (16) de febrero de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría Cuarta de Cúcuta, debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, que **LA COMPRADORA**, conoce, asume y acepta totalmente en los mismos términos en que ésta fue constituida hasta su total cancelación; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones, ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, y que en todo caso se obliga(n) a salir al saneamiento de la venta en los casos y términos de ley. Además manifiesta(n) **LA VENDEDORA** que el inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones. -----

**QUINTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** **LA VENDEDORA** hace(n) entrega material del inmueble a **LA COMPRADORA**, quien(es) declara(n) recibirlo a entera satisfacción. -----

**SEXTA.- ACEPTACIÓN DE LA COMPRADORA.** Presente(s) en este acto, **NELLY, JANET JÁCOME GUERRERO**, de anotaciones civiles ya conocidas, manifestó(aron) que acepta(n) totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura pública y en especial la compraventa del inmueble descrito en su favor, con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene. Además declara conocer y aceptar el reglamento de propiedad horizontal al cual se halla sometida la unidad



# República de Colombia



SEO138849907

habitacional que, por este instrumento, adquiere. -----

## **SÉPTIMA. DECLARACIÓN DE LOS CONTRATANTES, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, ACERCA DEL PRECIO DE ESTA COMPRAVENTA.**

Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, manifiestan que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. El apoderado de la vendedora, transmite la declaración juramentada de su poderdante, consignado en el poder especial a él conferido que, como ya se dijo, se presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan. -----

## **CONSTANCIA DE INDAGACIÓN NOTARIAL SOBRE CONSTITUCIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.**

El suscrito Notario hace constar que ha indagado a **LA COMPRADORA**, acerca de su estado civil y la propiedad de otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo sexto (6º) de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. **LA COMPRADORA** manifiesta bajo la gravedad de juramento que su estado civil es soltera sin unión marital de hecho. En consecuencia, el suscrito Notario, con sujeción a lo dispuesto en la normatividad mencionada, **SE ABSTIENE DE AFECTAR EL INMUEBLE A VIVIENDA FAMILIAR.** -----

**ADVERTENCIA:** El Notario advierte a los comparecientes que la Notaria no hace estudios sobre titulaciones anteriores, ni revisiones sobre la situación jurídica del bien materia del contrato sobre el cual no asume ninguna responsabilidad, la cual corresponde a los mismos interesados. – El (La, los) adquirente(s) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materias del contrato y conocer a la(s) persona(s) con quien (es) contrata(n). -----

## **DECLARACIÓN DE VERIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES.**

Los comparecientes manifiestan que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, sus respectivos estados civiles, los números de sus documentos de identidad y demás datos, y declaran que todas las informaciones consignadas en la **Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**



SEO138849907

12X1A4400XXGEOID

30/04/2021

CLARIVIA  
GONZALEZ MARROQUIN  
NOTARIA SEGUNDA (E) DE CUCUTA



presente escritura pública son correctas y se ajustan a la voluntad por ellos expresada. Asumen, en consecuencia, la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los datos aquí consignados y la eventual CORRECCIÓN a que hubiere lugar por estos aspectos. Declaran que conocen la ley y saben que el notario responde de la regularidad formal de los instrumentos públicos que él autoriza, pero que no tiene responsabilidad frente a la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. -----

NOTA: Los otorgantes manifiestan que el régimen de propiedad horizontal no posee administración de ninguna clase, razón por la cual no se presenta paz y salvo de condominio, sin embargo, se hacen solidariamente responsables por cualquier obligación que pudiese existir, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 29 Ley 675 de 2.001, modificada por la Ley 2079 de 2.021. -----

**DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN: -----**

1.- PROTOCOLIZACIONES DE LEY: PODER ESPECIAL DEBIDAMENTE LEGALIZADO. -----

2.- PROTOCOLIZACIONES POR DECISIÓN VOLUNTARIA DE LOS OTORGANTES: NO HAY. -----

3.- COMPROBANTES FISCALES: ALCALDÍA SAN JOSÉ DE CÚCUTA. LA SECRETARÍA DEL TESORO. NIT. 890.501.434-2; PAZ Y SALVO MUNICIPAL N°. 265428, HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE RELACIONADO A CONTINUACIÓN SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL, **INCLUIDA LA AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2021.** PROPIETARIO: RAMÍREZ ROJAS MARÍA OFELIA, CÓDIGO CATASTRAL 010100750016000, AVALÚO CATASTRAL \$100.886.000. FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DE AGOSTO DE 2.021, VALIDO HASTA 31 DICIEMBRE 2021. EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TODOS LOS TRAMITES LEGALES. FIRMADO POR: GUILLERMO PÉREZ G. SECRETARIO DEL TESORO. FIRMADO POR: JOSÉ ALFREDO SUAREZ OSPINA. SECRETARIO DE VALORIZACIÓN Y PLUSVALÍA. Se expide de conformidad al Acuerdo 040 de 2.010 y Acuerdo 066 de 03 de octubre de



# República de Colombia



SEO338849906

2.011. Se expide autorización de inscripción de actos, escrituras, títulos y demás documentos sujetos a registro por estar a paz y salvo en la cuota anual de valorización de conformidad con el Art. 60 y 61 del Decreto 1394/1970, Art. 239 y 240 Decreto Ley 1333/1986, Art. 14 Ley 1579/2012 y las normas municipales correspondientes al Acuerdo No. 0025 de 2.000, Acuerdo No. 0001/2006, Resolución 1881/2006, Acuerdo No. 003/2017 modificado por el Acuerdo 013/2017 y Resolución 0001 de 2.018. **Se autoriza a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de San José de Cúcuta, registrar en el folio de matrícula inmobiliaria los documentos sujetos a registro del predio que se relaciona en el paz y salvo, por encontrarse al día en el pago de la cuota de la contribución de valorización por beneficio general en la vigencia actual.** -----

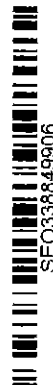
**RETENCIÓN EN LA FUENTE POR ENAJENACIÓN DE ACTIVO FIJO.** El suscrito Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a la disposición consagrada en el artículo 9º del Decreto 2509 de 1985 y en el artículo 20 del decreto 1189 de 1988, referida a su condición de agente retenedor en la autorización de escrituras públicas de enajenación a título de venta de activos fijos que realicen las personas naturales de bienes inmuebles, haciendo la retención en la fuente a cargo de **LA VENDEDORA**. Retención en la fuente \$1.010.000/- -----

Leída esta escritura a los comparecientes, extendida en las hojas de papel notarial serie números SEO738849909 – SEO138849969 – SEO138849907 – SEO338849906 -----

y tras habérseles hecho las advertencias sobre la formalidad de la inscripción de la copia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, habiendo manifestado estar de acuerdo con todo lo aquí expresado, la aceptaron en los términos en que está redactada, le imparten su asentimiento y aprobación y en testimonio de ello, la firman conmigo, el Notario, de todo lo cual doy fe, y por ello la autorizo. Derechos Notariales \$ 420.961 -----

Iva 19% \$ 79.983 -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



73TTL2HM0920X0VL

30/04/2021

CLARA IVY  
GONZALEZ VARRON  
INSCRITA SEGUN  
(E) DE CUCUTA

# 6918-2021

Resolución 0536 de 2.021. Recaudos \$ 30.900 -----

Se tomó firma y huella dactilar índice derecho de los comparecientes. -----

LOS OTORGANTES,

LA VENDEDORA,

*Jeison Gonzalez*



Biometría N° 99411  
J-2

**JHEISON FABIÁN GONZÁLEZ VANEGAS**

**APODERADO ESPECIAL DE MERY VANEGAS MANDÓN**

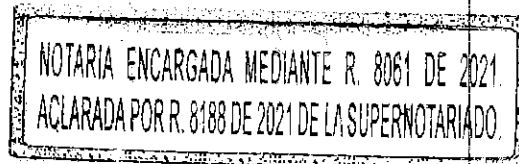
C.C. 1093780 948

DIRECCIÓN: calle 2A # 12-15 Bellavista

TELÉFONO: 3118750266

OCUPACIÓN: Comerciante

CORREO ELECTRÓNICO: Jeison.f-20@hotmail.com



LA COMPRADORA,

*Janet Jacome G*

**NELLY JANET JACOME GUERRERO**



Biometría N° 9918P

C.C. 60382295

DIRECCIÓN: AV SA # 21-192 La Cabrera

TELÉFONO: 3103195909

OCUPACIÓN: Secretaria

CORREO ELECTRÓNICO: janetjacome@hotmail.com

EL NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA, (E)

*Clara Ivy González Marroquin*

**CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUIN**



ISP.-MO\_NELLY JANET JACOME GUERRERO\_Compraventa