 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Desarrollo Territorial	Código: DTE-FO-50	
	Subproceso Instrumentos de Gestión y Valorización	Versión: 02	Fecha: 27/12/2024
	Formato Publicación por Edicto	Página 1 de 2	

NOTIFICACION POR EDICTO No. 01 DE 2026

La Secretaría de Valorización y Plusvalía de la Alcaldía de San José de Cúcuta en uso de sus facultades legales en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 025 de 2018, el Decreto 0237 del 3 de abril de 2017, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 624 de 1989.

HACE SABER:

Que, mediante la Resolución N° 634 del 11 de diciembre de 2025, "POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL EFECTO PLUSVALIA CAUSADO POR LA ACCIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANISTICA con destino a:

PROPIETARIO	DOCUMENTO
SOCIEDAD PABRA S.A.	NIT 890.504.110-5
INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S.	NIT 900.371.756-5

Ubicado en RESUMEN 3 LOTE A, esta Secretaría determinó el efecto Plusvalía causado por la acción y/o actuación urbanística, acto administrativo que, en su parte resolutive, expone que:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado al predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-343922, que cuyo titular registrado a la fecha de expedición del Acto Administrativo se encontró que son la SOCIEDAD PABRA S.A.S. e INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., identificadas con NIT. 890.504.110-5 y NIT 900.371.756-5 respectivamente, por el segundo Hecho Generador de Plusvalía, esto es, "El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo", de conformidad con el Decreto 0268 del 14 de diciembre de 2023, por medio del cual se aprueba y adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana del Municipio de San José de Cúcuta – Sector Carmen de Tonchalá II denominado: "PLAN PARCIAL LAS GUADUAS y en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo Municipal No. 022 del 19 de diciembre de 2019.


ARTÍCULO SEGUNDO: Aplicar la tarifa del 31% prevista en el Acuerdo Municipal No. 029 de fecha 4 de septiembre de 2016. Siendo el valor de la participación en Plusvalía resultante de la aplicación de la tarifa para el tipo de suelo, el valor de SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$7.657,00) por m2.

ARTICULO TERCERO: Establecer que, el área objeto de participación en plusvalía es de 57.004,14 m² y el valor a pagar por parte del propietario y/o poseedor del predio, corresponde a la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (\$ 436.480.699,98) a la fecha, suma que será ajustada de acuerdo a la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO CUARTO: Adoptar como parte integral de esta resolución el Plan Parcial Las Guaduas, Decreto No 0268 del 14 de diciembre de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA SECTOR CARMEN DE TONCHALÁ II DENOMINADO PLAN PARCIAL LAS GUADUAS", aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de San José de Cúcuta.

ARTICULO QUINTO: Adoptar como parte integral de esta resolución el AVALÚO COMERCIAL elaborado por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito del Municipio de Cúcuta, allegado a esta Secretaría mediante correo electrónico el día 26 de septiembre de 2025, para el cálculo del efecto plusvalía antes y después de la acción urbanística al predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-343922, ubicado en el Lote A Resumen 3 del Municipio de San José de Cúcuta.

ARTICULO SEXTO: Adoptar como parte integral de esta resolución el "INFORME TÉCNICO PARA LA REVISION DE LA APLICABILIDAD DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA, PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 260-343922", realizado por el área técnica de la

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Desarrollo Territorial	Código: DTE-FO-50	
	Subproceso Instrumentos de Gestión y Valorización	Versión: 02	Fecha: 27/12/2024
	Formato Publicación por Edicto	Página 2 de 2	


Secretaría de Valorización y Plusvalía al predio en mención, ubicado en el Lote A Resumen 3 del Municipio de San José de Cúcuta.

ARTICULO SEPTIMO: Notifíquese del contenido del presente acto administrativo a la SOCIEDAD PABRA S.A.S. e INVERSIONES GUAYMARALA S.A.S., identificadas con NIT. 890.504.110-5 y NIT 900.371.756-5 respectivamente, que a la fecha se encuentran registrados como propietarios del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 260-343922, ubicado Lote A Resumen 3 del Municipio de San José de Cúcuta, de conformidad con lo establecido en el artículo 565 y siguientes del Decreto No. 624 de 1989, “Estatuto Tributario Nacional”.

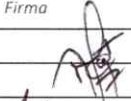
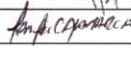
ARTICULO OCTAVO: Ordénese a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, la inscripción del efecto Plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria No. 260-343922, una vez se encuentre en firme el presente acto administrativo de conformidad al artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con el artículo 76, del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA y el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, el cual debe ser interpuesto ante la Secretaría de Valorización y Plusvalía, ubicada en la Calle 10 N° 0E-16 Edificio Centro Empresarial del Hotel Tonchalá Oficina 301.

PUBLIQUESE


GABRIEL EDUARDO NIETO ORDÓÑEZ
Secretario de Valorización y Plusvalía
Alcaldía de San José de Cúcuta.

Se fija el presente EDICTO en la Cartelera y en la página Web de la Alcaldía de San José de Cúcuta, por un término de (10) días hábiles contados desde hoy 09 ENE 2026 siendo las 8:00 AM y hasta las 6:00 PM del día 23 ENE 2026, con la advertencia que la Notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del edicto.

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Aprobó	Mary Delvis Vega G.	Asesora	
Revisó	Mary Delvis Vega G.	Asesora	
Proyectó	Jennifer Cajamarca	Secretaria	
Archívese en	10800.63.21		