



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO DUPLICADO\_CJ-9003869194

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL	FECHA VISITA	15/12/2024
NIT / C.C CLIENTE	S.A.S.-INFANEURO S.A.S.	FECHA INFORME	
DIRECCIÓN	9003869194	DIRIGIDO A	INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	S.A.S.-INFANEURO S.A.S.
BARRIO	El Piñal	REMODELADO	
CIUDAD	Cucuta	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Norte de Santander	TIPO DE INMUEBLE	Lote
PROPOSITO	Personal	USO ACTUAL	Otro
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO		
IDENTIFICACIÓN	88229287		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S.-INFANEURO S.A.S.				
NUM.	10688 Escritura	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	29/12/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cucuta	DEPTO	Norte de Santander		
ESCRITURA					
CEDULA	54001010602780012000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
260-360213	LOTE

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: AV 11 E # 3 N - 34/42..

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala		
Comedor		
Cocina		
Baño		
Piso		
Techo		
Muro		
Carpintería		

DEPENDENCIAS

Sala	Estudio	Alcobas
Comedor	Estar	B. priv
Cocina	AlcServ.	Terraza
Zropa	BServ	Jardín
Patio	Bsocial	Balcón
Garajes	Exclusivo NO	Sencillo
Cubierto NO	Privado NO	Doble
DescubiertoNO	Comunal NO	Servidumb.

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 1,132,301,160

VALOR ASEGURABLE \$ COP 1,132,301,160

NOMBRES Y FIRMAS

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Perito Actuante  
C.C: 88229287 RAA: AVAL-88229287  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-18 16:40:00

visita fallida C.C: 900441  
Visador  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-18 17:39:00

CALLE 151 # 18A-34 OF. 505 ED. SAN TELMO; 6019159007  
Página web: s/ Cel: 3046401610 Email: cesar.jq@gmail.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda, Comercio, Servicios, Dotacional	Área Lote	540 M2	Frente	21.60 MI
Uso Compatible Según Norma	Servicios, Dotacional, Industria	Forma	Regular	Fondo	25.00 MI
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1
Uso Prohibido Según Norma		NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja	Decreto / Acuerdo	Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja	Antejardín	3.0 metros		
Suelos De Protección	N/A	Uso principal	Vivienda, Comercio, Servicios, Dotacional		
Patrimonio	N/A	Altura permitida pisos	S/I		
		Aislamiento posterior	3.00 metros a partir del segundo piso		
		Índice de ocupación	0.80		
		Índice de construcción:	7.00		
		No. De Unidades:			

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	540	AVALUO CATASTRAL 2024_Av 11e 3n 42	PESOS	\$ 284.928.000
			AVALUO CATASTRAL 2024_av 11e 3n 34	PESOS	\$ 227.277.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	N/A	AREA DE TERRENO	M2	540

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Comercial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
		Sector	Predio
		Acueducto	SI SI
		Alcantarillado	SI SI
		Energía Eléctrica	SI SI
		Gas Natural	NO NO

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	
NO	
Impacto Ambiental	
Aire:	
SI	

Zonas verdes:	Arborización:
SI	SI

Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	SI	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción		Ajuste sismo resistente	
Tipo	No VIS	Cubierta	
Avance(En construcción)		Fachada	
Estado de conservación		Ancho Fachada	
N° de Pisos	0	Irregularidad Planta	
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	
Vida Util		Tipología Vivienda	
Vida Remanente	0	Año de Construcción	
Estructura		Comentarios de estructura	
Material de Construcción			
Fecha de Remodelación			
Daños previos			
Ubicación	AV 11 E # 3 N - 34/42		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		540	M2	\$2,096,854.00	100.00%	\$1,132,301,160.00
TOTALES					100%	\$1,132,301,160
Valor en letras			Mil ciento treinta y dos millones trescientos un mil ciento sesenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$1,132,301,160

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
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:	Se encontraron remodelaciones y construcciones nuevas cerca al inmueble objeto del presente avalúo.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: AV 11 E # 3 N - 34/42.  
-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos.

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 (TÉCNICA) RESIDUAL:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar él montó 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Guaimaral	\$1,244,500,000	0.95	\$1,182,275,000	3187852469	540		\$	\$0
2	Guaimaral	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	3212093093	252		\$	\$0
3	Guaimaral	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	3187852469	285		\$	\$0
4	Guaimaral	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	3045443253	360	90	\$700,000	\$63,000,000
Del inmueble						540			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$1,182,275,000	\$2,189,398	1.0	1.0	1.00	\$2,189,398
2	\$570,000,000	\$2,261,905	1.0	1.0	1.00	\$2,261,905
3	\$570,000,000	\$2,000,000	1.0	1.0	1.00	\$2,000,000
4	\$697,000,000	\$1,936,111	1.0	1.0	1.00	\$1,936,111
					PROMEDIO	\$2,096,853.51
					DESV. STANDAR	\$153,866.98
					COEF. VARIACION	7.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,096,854.00	AREA	540	TOTAL	\$1,132,301,160.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,132,301,160.00					

<b>Observaciones:</b>						
OFERTAS: <a href="https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20241218131238731.pdf">https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20241218131238731.pdf</a>						
<b>Enlaces:</b>						
1.- <a href="https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/lote-en-venta-en-guaimaral/29746">https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/lote-en-venta-en-guaimaral/29746</a> 2.- <a href="https://rentabien.com.co/detalle/?code=13040&amp;alt=2936340">https://rentabien.com.co/detalle/?code=13040&amp;alt=2936340</a> 3.- <a href="https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/lote-en-venta-en-guaimaral/29653">https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/lote-en-venta-en-guaimaral/29653</a>						

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

AV 11 E # 3 N - 34/42 | El Piñal | Cucuta | Norte de Santander

COORDENADAS (DD)

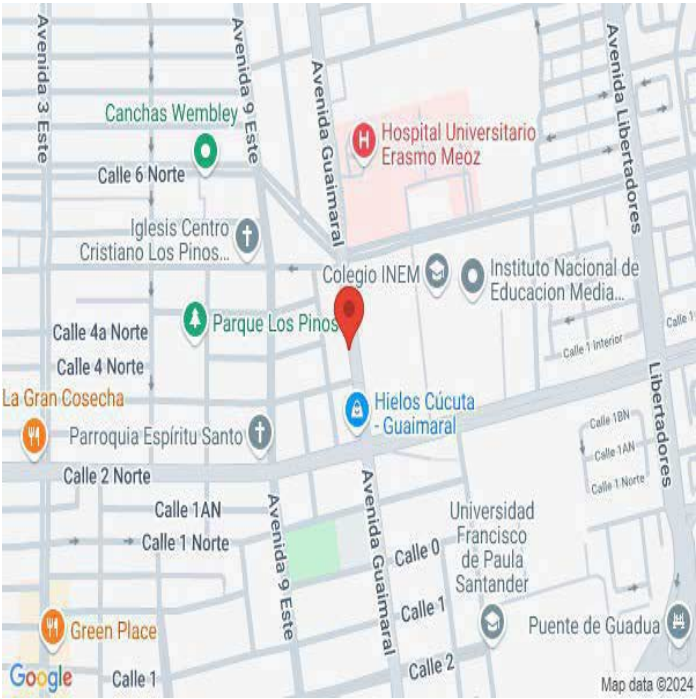
Latitud: 7.90174

Longitud:-72.491351

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 54´ 6.264´´

Longitud:72° 29´ 28.863´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





Predio:				540,00
Área Bruta				540,00
Zona Protección Ambiental (ronda de Quebrada y Otras)				0,00
Total Afectaciones				0,00
Área Neta Urbanizable				540,00
<b>CESIONES</b>				
Cesión Zonas verdes y Espacio Público				0,00
Equipamiento Comunal Público (30% del ANU)				0,00
Total Cesión				0,00
<b>CÁLCULO ÁREA ÚTIL Y CONSTRUIDA</b>				
Área Útil				540,00
Índice Ocupación				0,80
Área Ocupada				432,00
Índice Construcción				7,00
Área construible por Ic				3.780,00
No. Pisos Resultante POR NORMA				8,75
AISLAMIENTO POSTERIOR				3,00
AISLAMIENTO FRONTAL				3,00
ÁREA APLICANDO AISLAMIENTOS				410,40
ÁREA CONSTRUIDA				3.591,00
<b>CÁLCULO EDIFICABILIDAD</b>				
Circulaciones Interiores		12,0%		430,92
Área Neta Construida vendible		88%		3.160,08
<b>CÁLCULO ÁREA VENDIBLE</b>				
Área Total Vendible				3.160,080
ÁREA PROMEDIO POR PISO				361,2
No unidades vendidas				49
<b>CÁLCULO PARQUEADERO</b>				
Parqueaderos Privado (1 por cada 1 vivienda)				49
Parqueaderos Visitantes (1 por cada 10 viviendas)				5
Total Parqueaderos				53
Número Parqueaderos sotanos				53
Área Parqueaderos				544

OFICINA: CALLE 151 # 18A-34 OF. 505. ED. SAN TELMO - BOGOTÁ  
 www.losrosales.com  
 PBX: 6019159007





ESTRUCTURA DE COSTOS					
Área Útil del lote					540
Número de Parquaderos Vendible					49
Área vendible					3.160
Área promedio por PISO					361
Área Construida					3.591
area parquaderos					544
ANÁLISIS DEL PROYECTO					
VENTAS					
VALOR VENTA CADA M²				\$	5.400.000
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE				\$	17.064.432.000
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO				\$	25.000.000
VALOR VENTA PARQUEADEROS				\$	1.215.415.385
TOTAL VENTAS				\$	18.279.847.385
COSTOS					
DIRECTOS					
Costo POR M²	construdata 211			\$	2.850.000
Costo m2 Parquadero sotano				\$	1.300.000
COSTO DIRECTO				\$	10.941.550.000
INDIRECTOS					
GENERALES					
	LICENCIA	0,50%	C.D	\$	54.707.750
	SEGUROS	0,15%	C.D	\$	16.412.325
	IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$	10.941.550
	SERVICIOS	0,09%	C.D	\$	9.847.395
HONORARIOS					
	TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$	4.376.620
	ESTUDIO DE SUELOS	0,10%	C.D	\$	10.941.550
	DISEÑO	0,50%	C.D	\$	54.707.750
	DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$	27.353.875
	DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$	16.412.325
	DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$	16.412.325
	PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,30%	C.D	\$	32.824.650
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	10,00%	C.D	\$	1.094.155.000
GERENCIA DE OBRA		0,50%	VTAS	\$	91.399.237
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		5,00%	VTAS	\$	913.992.369
NOTARIALES		1,50%	VTAS	\$	274.197.711
FINANCIEROS		3,00%	VTAS	\$	548.395.422
TOTAL INDIRECTOS		29,04%	C.D.	\$	3.177.077.853
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				\$	14.118.627.853
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION				\$	14.118.627.853
UTILIDAD, LOTE, construcción existente				\$	4.161.219.531
VALOR DE DEMOLICIONES EXISTENTES				\$	379.800.000
UTILIDAD	15%			\$	2.741.977.107,69
LOTE				\$	1.039.442.423
VALOR METRO CUADRADO ÚTIL				\$	1.924.893,38
VALOR ADOPTADO				\$	1.924.894,00

OFICINA: CALLE 151 # 18A-34 OF. 505. ED. SAN TELMO - BOGOTÁ  
 www.losrosales.com  
 PBX: 6019159007

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





FOTOS General

Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





# CRUCE CARTOGRAFICO

## Plano Uso de suelo-actividad



**USO DEL SUELO URBANO – COMERCIAL Y DE SERVICIOS – CORREDOR ZONAL**  
**(POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)**

## Plano Tratamiento urbanistico



**TRATAMIENTO URBANISTICO – DESARROLLO –**  
**(POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)**

## Indices Norma


**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**  
**CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL**  
**SAN JOSE DE CÚCUTA**


**-ACUERDO No 022 DE 2019**  
**(19 DIC 2019)**

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

portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

Las modificaciones de fachada por ningún motivo se considerarán reparaciones locativas. Cuando el inmueble al cual se le modificará la fachada este sometido a régimen de propiedad horizontal deberá contar con la autorización de la Junta de Condominio y en ningún caso el cambio de fachada podrá romper con la armonía del diseño exterior, así mismo para el caso en que se requieran cambios de pisos y reparación de cubiertas, mantenimiento de edificaciones. Se permitirá pintar las edificaciones interior y exteriormente y la instalación de molduras decorativas.

**Artículo 210. Otras normas aplicables a diseño y construcción de edificaciones.** Además de las normas contenidas en el presente acuerdo los desarrollos urbanísticos ya sea en la modalidad de agrupaciones abiertas y/o sometidas a régimen de propiedad horizontal (conjuntos), las viviendas y toda edificación en general, para el diseño y la construcción deberán someterse a las normas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el ente que siga sus veces.

**Artículo 211. Plataforma básica o altura mínima:** Altura exigida para la construcción, ampliación, o modificación de edificaciones. Se establece que la plataforma básica se puede alcanzar en niveles o en altura equivalente a los metros que permitan asemejar la reglamentaria (fachadas falsas). Se estima que la altura mínima por piso en metros es de dos metros con cuarenta centímetros (2,20m - 2,30metros). Se considera la altura máxima para un piso de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m), en caso de altura superior, se considerará como dos pisos.

**Artículo 212. Altura máxima:** Nivel máximo permitido para edificar. Esta condición quedará sujeta a restricciones de orden técnico tales como: Capacidad de soporte de suelos y concepto de la Aeronáutica Civil de ser necesario, en aquellos proyectos que se encuentren en el área de influencia del cono de aproximación determinados por la Aeronáutica Civil.

La altura máxima permitida expresada en pisos, será la resultante de la correcta aplicación de los índices y asentamientos estipulados en el presente acuerdo.

**Artículo 213. Índices**

**INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

ZONA	ÍNDICE OCUPACIÓN	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN
<b>1. AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>		
1.1. Corredor Arterial	0.50	8.00
1.2. Corredor Zonal	0.60	7.00
1.3. Zona Múltiple	0.90	8.00
1.4. Zona Central	0.95	8.00
<b>2. AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</b>	0.90	6.50

136

## Areas o Documentos


**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER**  
**CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL**  
**SAN JOSE DE CÚCUTA**


**-ACUERDO No 022 DE 2019**  
**(19 DIC 2019)**

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

aglomeraciones; Alto Impacto, corresponde a actividades económicas especializadas, donde se permiten aglomeraciones.

**Parágrafo 1:** Las áreas de actividades son subcategorizadas y reglamentadas de acuerdo con su localización, características o condiciones en el territorio. Los siguientes anexos contienen los usos permitidos, condicionados para las distintas áreas del territorio.

- **Anexo 3.1** Usos establecidos por área de actividad y zona, este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados.

- **Anexo 3.2** Categorías de usos con actividad, este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas.

**Parágrafo 2:** Para los anexos contenidos en el parágrafo 1, del presente artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá adicionar y/o complementar el contenido de los anexos identificados como 3.1 "Usos permitidos por área de actividad y zona", este anexo contiene las categorías de usos con la actividad y los usos principales, complementarios y condicionados" y Anexo 3.2 "Categorías de usos con actividad", este anexo contiene la categoría de usos por descripción de las actividades permitidas".

**Parágrafo 3.** En el evento de que por parte de la autoridad ambiental se implementen Planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas POMCAs, el municipio de San José de Cúcuta, deberá mediante Acuerdo Municipal incorporar dentro del Plan de Ordenamiento territorial las determinaciones contenidas en dicho Plan.

**Parágrafo 4.** En lo referente a las rondas hídricas existentes en el Municipio de San José de Cúcuta, que no hayan sido definidas por parte de la Autoridad Ambiental competente, como determinante ambiental, mientras se realiza el acotamiento de las demás rondas hídricas, deberá tramitarse el concepto de delimitación de la ronda de río y la cota máxima de inundación ante la autoridad ambiental competente.

**Artículo 168. Área de actividad comercial y de servicios.** Corresponden a las zonas y ejes viales de la ciudad que por su dinámica de comercio y servicios se han consolidado como grandes ejes de desarrollo, constituyendo una oportunidad para la localización y consolidación de diversos usos sobre garantizando así un sistema de actividades de gran vitalidad que conecten distintos puntos de desarrollo de la ciudad, y que a su vez pueden convertirse en polos de localización de equipamientos y espacio público.

Las áreas de actividad comercial y de servicios se subdividen en las siguientes:

- 1. Corredor arterial.** Esta área de actividad corresponde a los principales ejes viales de la ciudad donde las diferentes dinámicas han permitido la consolidación de corredores con una fuerte presencia de comercio, servicios, y presencia del uso residencial.
- 2. Corredor zonal.** Esta área de actividad corresponde a los conectores viales urbanos que permiten conectar con los corredores arteriales, ejes viales de relevancia metropolitana y regional, y demás dentro de ellos se contemplan los corredores dentro de sectores desarrollados o por desarrollar que permiten la satisfacción de necesidades urbanas.
- 3. Zona central.** Corresponde al sector con predominancia de usos comerciales, institucionales, y de servicios de manera intensiva sobre el uso residencial. Adicionalmente este sector presenta unas densidades poblacionales medias y bajas, y ofrece oportunidades para la consolidación de actividades existentes y el desarrollo de proyectos de activación del centro de la ciudad, para lo cual se establece un régimen de usos que promueve la mezcla con mitigación de los impactos que generan algunas actividades sobre el entorno.

91



## Areas o Documentos



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



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

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

4. **Área de actividad residencial tipo 2R4.** Esta área de actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se caracteriza por la presencia de densidad alta. Áreas en que se permite la mayor densificación o aprovechamiento del suelo, incentivando la generación de nuevas soluciones de vivienda, ya sea por medio de proyectos nuevos o de la intervención de zonas ya existentes por medio de políticas de renovación urbana, que propician escenarios adecuados para albergar poblaciones de escasos recursos y el concepto de viviendas productivas, existiendo diversificación de usos complementarios. En estas áreas se promoverá la formulación de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

**Subcapítulo 2**  
**Tratamientos Urbanísticos.**

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

**Artículo 173. Clases de tratamientos urbanísticos.** Como lineamientos para el desarrollo de suelo urbano y suelo de expansión urbana se determinaron los siguientes tratamientos urbanísticos que se encuentran en el Mapa No 39 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, que hace parte integral del presente acuerdo:

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

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

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

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

93

2



## 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 valuador 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 DUPLICADO\_CJ-9003869194**



PIN de Validación: b70f0b1d



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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  
17 Oct 2017

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
11 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
19 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- 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  
19 Mayo 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b70f0b1d



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**17 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b70f0b1d



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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.



PIN de Validación: b70f0b1d



Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**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  
**19 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 151 N° 18 A - 34, OF. 505, ED. SAN TELMO

Teléfono: +57 3046401610

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander

Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: b70f0b1d



**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287**

**El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b70f0b1d**

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 seis (06) días del mes de Noviembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA  
SUBSECRETARÍA DE RENTAS E IMPUESTOS LEY 1995 / 2019  
890501434-2  
CALLE 11 #5 - 49 CENTRO Teléfono 607-5960140

Fecha de emisión: 23/04/2024

Fecha Vencimiento: 30/04/2024

Recibo No. 001332109

Cédula Catastral Nacional: 01-06-00-00-0278-0011-0-00-00-0000 Documento: 900386919-4 Estrato: 4 Área Construida M2: 194.00  
Cédula Catastral Municipal: 01-06-0278-0011-000 Avalúo: 284,928,000 Destino: HABITACIONAL URB Área Terreno Hectáreas: 0.00  
Propietario: INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S Período: 2023 - 2024 Clasificación: URBANO Área Terreno M2: 267.00  
Fiduciaria: No Aplica Dirección: A 11E 3N 42 UR EL PINAL LO 1

VIGENCIA	AVALUO CATASTRAL	TARIFA (x1000)	IMPUESTO PREDIAL		CORPONOR		VALORIZACION RES 1881/2006		VALORIZACION RES 001/2018		SUBTOTAL VIGENCIA
			CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	
2024	284,928,000	7.50	2,137,000	0	427,400	0	0	0	906,400	0	3,470,800
2023	272,632,000	8.00	2,181,100	233,300	408,900	43,700	0	0	872,600	93,300	3,832,900
SubTotales			4,318,100	233,300	836,300	43,700	0	0	1,779,000	93,300	7,303,700

SON: SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTOS PESOS



(415)7709998016538(8020)010001332109(3900)000006983100(96)20240430

(-) Dcto Intereses	(-) Dcto Pronto Pago	(-) Dcto Capital
0	320,600	0

IMPUESTO PREDIAL	4,318,100
CORPONOR	836,300
VALORIZACION RES 1881/2006	0
VALORIZACION RES 001/2018	1,779,000
Saldo a Favor Valorización	0
Total Intereses	370,300
Total Descuentos	320,600
TOTAL A PAGAR	6,983,100

BANCOS AUTORIZADOS: DAVIVIENDA, BBVA, BOGOTA, OCCIDENTE, SUDAMERIS.

SEÑOR CAJERO: PAGOS EN CHEQUE DE GERENCIA UNICAMENTE A NOMBRE DE BBVA FIDUCIARIA SA NIT 860048608-5

PAGO ELECTRONICO: <https://oficinavirtualcucuta.tns.net.co/>

----- DESPRENDIBLE BANCO -----

Ficha: 01-06-00-00-0278-0011-0-00-00-0000

Recibo de Pago: FT001332109

Fecha Vencimiento: 30/04/2024

Propietario: 900386919-4 - INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S

SON: SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTOS PESOS



(415)7709998016538(8020)010001332109(3900)000006983100(96)20240430

(-) Dcto Intereses	(-) Dcto Pronto Pago	(-) Dcto Capital
0	320,600	0

IMPUESTO PREDIAL	4,318,100
CORPONOR	836,300
VALORIZACION RES 1881/2006	0
VALORIZACION RES 001/2018	1,779,000
Saldo a Favor Valorización	0
Total Intereses	370,300
Total Descuentos	320,600
TOTAL A PAGAR	6,983,100

Usuario impresión: JHERRAN





MUNICIPIO SAN JOSE DE CUCUTA - ALCALDIA  
SUBSECRETARÍA DE RENTAS E IMPUESTOS LEY 1995 / 2019  
890501434-2  
CALLE 11 #5 - 49 CENTRO Teléfono 607-5960140

Fecha de emisión: 23/04/2024 Fecha Vencimiento: 30/04/2024 Recibo No. 001332091

Cédula Catastral Nacional: 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000 Documento: 901098169-5 Estrato: 4 Área Construida M2: 160.00  
Cédula Catastral Municipal: 01-06-0278-0012-000 Avalúo: 227,277,000 Destino: HABITACIONAL URB Área Terreno Hectáreas: 0.00  
Propietario: LIDER VALORES S A S Período: 2023 - 2024 Clasificación: URBANO Área Terreno M2: 267.00  
Fiduciaria: No Aplica Dirección: A 11E 3N 34 UR EL PINAL

VIGENCIA	AVALUO CATASTRAL	TARIFA (x1000)	IMPUESTO PREDIAL		CORPONOR		VALORIZACION RES 1881/2006		VALORIZACION RES 001/2018		SUBTOTAL VIGENCIA
			CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	
2024	227,277,000	6.80	1,545,500	0	340,900	0	0	0	723,000	0	2,609,400
2023	217,469,000	7.50	1,631,000	174,400	326,200	34,900	0	0	696,200	74,500	2,937,200
SubTotales			3,176,500	174,400	667,100	34,900	0	0	1,419,200	74,500	5,546,600

SON: CINCO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS PESOS		
		
(415)7709998016538(8020)010001332091(3900)000005314800(96)20240430		
(-) Dcto Intereses	(-) Dcto Pronto Pago	(-) Dcto Capital
0	231,800	0

IMPUESTO PREDIAL	3,176,500
CORPONOR	667,100
VALORIZACION RES 1881/2006	0
VALORIZACION RES 001/2018	1,419,200
Saldo a Favor Valorización	0
Total Intereses	283,800
Total Descuentos	231,800
TOTAL A PAGAR	5,314,800

BANCOS AUTORIZADOS: DAVIVIENDA, BBVA, BOGOTA, OCCIDENTE, SUDAMERIS.  
SEÑOR CAJERO: PAGOS EN CHEQUE DE GERENCIA UNICAMENTE A NOMBRE DE BBVA FIDUCIARIA SA NIT 860048608-5  
PAGO ELECTRONICO: <https://oficinavirtualcucuta.tns.net.co/>

----- DESPRENDIBLE BANCO -----	Recibo de Pago: FT001332091	Fecha Vencimiento: 30/04/2024
Ficha: 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000	Propietario: 901098169-5 - LIDER VALORES S A S	

SON: CINCO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS PESOS		
		
(415)7709998016538(8020)010001332091(3900)000005314800(96)20240430		
(-) Dcto Intereses	(-) Dcto Pronto Pago	(-) Dcto Capital
0	231,800	0

IMPUESTO PREDIAL	3,176,500
CORPONOR	667,100
VALORIZACION RES 1881/2006	0
VALORIZACION RES 001/2018	1,419,200
Saldo a Favor Valorización	0
Total Intereses	283,800
Total Descuentos	231,800
TOTAL A PAGAR	5,314,800

Usuario impresión: JHERRAN



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412101436105377043**

**Nro Matrícula: 260-360213**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-150145

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 08:49:10 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: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 30-01-2023 RADICACIÓN: 2023-260-6-1405 CON: ESCRITURA DE: 29-12-2022

CODIGO CATASTRAL: **54001010602780012000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERREN O JUNTO CON LA CASA SOBRE EL CONSTRUIDA CON EXTENSIÓN DE 0 HECTAREAS 540 METROS 0 CENTIMETROS CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 10688, 29/12/2022, NOTARIA SEGUNDA DE CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE: CON LONGITUD DE VEINTICINCO METROS (25.00MT) CON LA CASA DISTINGUIDA CON EL NUMERO TRES N GUION VEINTICUATRO (3N-24); ORIENTE: EN UNA LONGITUD DE VEINTIÚN PUNTO SESENTA METROS (21.60MT) CON LA AVENIDA ONCE E (11E) (AV GUAIMARAL); OCCIDENTE: EN UNA LONGITUD DE VEINTIUN PUNTO SESENTA METROS (21.60MT) CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DEL INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, HOY LOTES CINCO (5), SEIS (6) Y SIETE (7) DEL MISMO PLANO DE SUBDIVISIÓN.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 540 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

18. -ESCRITURA 8258 DEL 12/12/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 18/12/2014 POR COMPRAVENTA DE: JESUS MARIA VILLAMIZAR CONTRERAS , A: INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S.-"INFANEURO S.A.S." , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-13883 .--

12. -ESCRITURA 829 DEL 8/5/1980 NOTARIA 2. DE CUCUTA REGISTRADA EL 8/8/1980 POR COMPRAVENTA DE: SANTOS CARVAJAL ARENAS , DE: CARMEN MELIDA QUINTERO DE CARVAJAL , A: JESUS MARIA VILLAMIZAR CONTRERAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-13883 .--

2. -ESCRITURA 1991 DEL 18/9/1973 NOTARIA 1. DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/10/1973 POR COMPRAVENTA DE: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL (FAVI) , A: SANTOS CARVAJAL ARENAS , A: CARMEN MELIDA QUINTERO DE CARVAJAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-13883 .--

1. -ESCRITURA 2036 DEL 25/11/1969 NOTARIA 1. DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/12/1969 POR RELOTEO A: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL (FAVI) , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-13883 .--

24. -ESCRITURA 4354 DEL 2/8/2017 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 3/8/2017 POR COMPRAVENTA DE: GILDARDO LUNA GALVIS , DE: MARY LOLY LUNA PEÑALOZA , DE: CLAUDIA JOHANNA LUNA PEÑALOZA , DE: MATILDE PEÑALOZA DE LUNA , A: LIDER VALORES S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-27934 .--

13. -ESCRITURA 2562 DEL 29/9/2000 NOTARIA 5 DE CUCUTA REGISTRADA EL 4/10/2000 POR COMPRAVENTA DE: TERESA LIZARAZO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2412101436105377043**

**Nro Matrícula: 260-360213**

Pagina 2 TURNO: 2024-260-1-150145

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 08:49:10 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

PEÑARANDA , DE: ELSA SANCHEZ DE GONZALEZ , DE: BARBARA SANCHEZ DE URGUIJO , A: GILDARDO LUNA GALVIS , A: CLAUDIA JOHANNA LUNA PEÑALOZA , A: MARY LOLY LUNA PEÑALOZA , A: MATILDE PEÑALOZA DE LUNA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-27934 .--

12. -ESCRITURA 666 DEL 2/3/1998 NOTARIA TERCERA DE CUCUTA REGISTRADA EL 1/4/1998 POR ADJUDICACION DE: ANA FIDELIA MARQUEZ VDA. DE SANCHEZ , A: ELSA SANCHEZ DE GONZALEZ , A: BARBARA SANCHEZ DE URGUIJO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-27934 .--

7. -SENTENCIA SN DEL 4/4/1984 JUZG.3.C.CTO. DE CUCUTA REGISTRADA EL 17/9/1985 POR ADJUDICACION SUCESION DE: FABIO SANCHEZ MARQUEZ , A: TERESA LIZARAZO PEÑARANDA , A: FIDELIA MARQUEZ DE SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-27934 .--

2. -ESCRITURA 2692 DEL 9/10/1972 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 10/12/1972 POR COMPRAVENTA DE: ELSA SANCHEZ MARQUEZ DE GONZALEZ , A: FABIO SANCHEZ MARQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-27934 .--

1. -ESCRITURA 1249 DEL 4/8/1967 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 6/10/1967 POR COMPRAVENTA DE: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA , DE: INSCREDIAL , DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , A: ELSA SANCHEZ MARQUEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-27934 .--

PRIMERO: REGISTRO DEL 03-12-69 ESC.#2.036 DEL 25-11-69 NOT. 1. DE CUCUTA. COMPRAVENTA.-MODO DE ADQUISICION.- DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL A: FONDO DE AHORRO PARA VIVIENDA INSCREDIAL-FAVI LIB.1 TOMO 3.B. PART.1886 FLS.394/396 1969 SEGUNDO: REGISTRO DEL 18-03-56 ESC.#483 DEL 08-03-56 NOT. 2. CUCUTA. MODIFICADA ESC.#483.- A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL LIB.1. TOMO 5.PART.417 FLS.446/447 1956 TERCERO: REGISTRO DEL 16-10-54 ESC.#1.439 DEL 14-10-54 NOT. 2.CUCUTA. COMPRAVENTA, MODO DE ADQUISICION.- DE: CARDENAS Z. ISMAEL A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL LIB.1. TOMO 7. PART.1251 FLS.307/309 1954

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) AV 11 E # 3 N - 34 UR EL PIÑAL DE SAN JOSE DE CUCUTA

2) AV 11 E # 3 N - 34/42

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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







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

Certificado generado con el Pin No: 2412101436105377043

Nro Matrícula: 260-360213

Pagina 4 TURNO: 2024-260-1-150145

Impreso el 10 de Diciembre de 2024 a las 08:49:10 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: 2024-260-1-150145**

**FECHA: 10-12-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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





SFO352008972



SFC352215839

ESCRITURA PÚBLICA:

10688-2022

NOTARÍA SEGUNDA DE CÚCUTA

ESCRITURA PÚBLICA: DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO (10.688) - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: A LOS VEINTINUEVE (29) DÍAS DEL MES DE - - -  
DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2.022) - - -

## INFORMACIÓN GENERAL

MATRÍCULA INMOBILIARIA:	260-27934 - 260-13883
CÉDULA CATASTRAL:	ANTES 010602780012000 HOY 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000 / ANTES 010602780011000 / HOY 01-06-00-00-0278-0011-0-00-00-0000

## UBICACIÓN DEL PREDIO

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

## NOMBRE O DIRECCIÓN

- a) UBICADO EN LA AVENIDA ONCE E (11E) NÚMERO TRES N GUIÓN TREINTA Y CUATRO (3N-34) DE LA URBANIZACIÓN EL PIÑAL DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER. - - - - -
- b) UBICADO EN LA AVENIDA ONCE E (11E) NÚMERO TRES N GUIÓN CUARENTA Y DOS (3N-42) DE LA URBANIZACIÓN EL PIÑAL DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER. - - - - -

## DOCUMENTO

CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	10.688	29/12/2022	NOTARÍA SEGUNDA	CÚCUTA
CÓDIGO NOTARIAL	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		VALOR DEL ACTO	
	ESPECIFICACIÓN			

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



OGDMQZ3F4NB2Z0GM  
YJTS4RWBPWFPTBGJ

21/06/2022  
NOTARÍA SEGUNDA DE CÚCUTA



09010000	ACLARACIÓN	SIN CUANTÍA
01250000	COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE	\$ 320.000.000
09190000	ENGLOBE	SIN CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN	CALIDAD
GSMEDIC HEALTH GROUP S.A.S	901.098.169-5	SOCIEDAD VENDEDORA
INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURÓ S.A.S."	900.386.919-4	SOCIEDAD COMPRADORA

En la ciudad de San José de Cúcuta, departamento del Norte de Santander, República de Colombia, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), al despacho de la **NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CÚCUTA**, cuyo Notario Titular es **JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN**, ----

Comparecieron **SHIRLEY VANESSA RINCÓN URE**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecina de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía número 1.090.393.585 expedida en Cúcuta, obrando en este acto en nombre y representación de la sociedad **GSMEDIC HEALTH GROUP S.A.S.**, con Nit **número 901.098.169-5**, constituida mediante documento privado del catorce (14) de julio de dos mil diecisiete (2017), debidamente registrada en la cámara de comercio de Cúcuta, el dieciocho (18) de julio de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 9358024 del Libro IX, posteriormente reformado mediante acta número 02 del veinticuatro (24) de julio de dos mil diecisiete (2017) de la Asamblea General, bajo el número 9358077 del veinticinco (25) de julio de dos mil diecisiete (2017) del libro IX de accionistas, nuevamente reformado por acta 03 del dieciocho (18) de abril de dos mil veintidós (2.022) de la Asamblea General, bajo el número 9382209 del veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2.022) del libro IX de accionistas, por el cual cambio su razón social de **LIDER VALORES S.A.S.**, a **GSMEDIC HEALTH GROUP S.A.S.**, y finalmente reformado por acta número 004 del cinco (5) de julio de dos mil veintidós (2.022) de la Asamblea General, bajo el número 9384646 del primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2.022) del libro IX de accionistas, debidamente inscrita en la Cámara de





SFO255284504



SFC152215840

Comercio de Cúcuta, en su calidad de Representante Legal autorizada por los actuales estatutos sociales. Bajo el nombre de LIDÉR VALORES S.A.S., adquirió el inmueble objeto del presente acto, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 260-27934, por lo que solicita a la Oficina de Instrumentos Públicos tener en cuenta dicha transformación, y proceder a realizar la respectiva anotación del cambio de nombre de la sociedad, por cuanto, como ya se dijo, ésta figura en registro como LIDER VALORES S.A.S., no obstante, en la actualidad se identifica como sociedad comercial GSMEDIC HEALTH GROUP S.A.S., todo lo cual comprueba con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, junto el acta número por acta 03 del dieciocho (18) de abril de 2.022 de la Asamblea General de accionistas 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 SOCIEDAD VENDEDORA**, por una parte, -----

y, por la otra, AMPARO SIERRA ROSALES, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecina de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía número 60.282.724 expedida en Cúcuta, obrando en este acto en nombre y representación de la sociedad **INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURO S.A.S."**, Nit número **900.386.919-4**, constituida mediante documento privado del veintidós (22) de julio de dos mil diez (2.010), inscrita el seis (6) de octubre de dos mil diez (2.010) bajo el número 9331707 del libro IX, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta, en su calidad de Gerente, autorizada por los actuales estatutos sociales, todo lo cual comprueba con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, que presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, quien(es) en adelante se denominará(n) **LA SOCIEDAD COMPRADORA**, -----

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

## PRIMER ACTO - COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE.

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.** LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere(n) a



SFO255284504

1Z8OCE2K7427BED9  
1T5LYC7WZLMFNSJS

2022/60/NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA

HEIDI VALENTINA RODRIGUEZ LIZARAZO  
SECRETARIA DELEGADA



título de compraventa a favor de **LA SOCIEDAD COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno junto con la casa sobre el construida, con una área superficial de doscientos setenta metros cuadrados (270.00M2), inmueble UBICADO EN LA AVENIDA ONCE E (11E) NÚMERO TRES N GUIÓN TREINTA Y CUATRO (3N-34) DE LA URBANIZACIÓN EL PIÑAL DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, identificado por los siguientes linderos y medidas, NORTE: Con terrenos de propiedad del Instituto de Crédito Territorial; SUR: Con la casa distinguida con el número tres N guión veinticuatro (3N-24) de propiedad de Neyla González S; ORIENTE: Con la Avenida once E (11E); OCCIDENTE: Con terrenos de propiedad del Instituto de Crédito Territorial. A este inmueble, objeto de la presente compraventa, le corresponde(n) la(s) cédula(s) catastral(es) **ANTES 010602780012000- HOY 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000**, y el folio de matrícula inmobiliaria número **260-27934** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -----

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

**SEGUNDA.- TRADICIÓN.** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** adquirió(eron) el inmueble de la siguiente forma: Por compraventa, conforme a los términos de la escritura pública número cuatro mil trescientos cincuenta y cuatro (4.354) de fecha dos (2) de agosto de dos mil diecisiete (2.017) otorgada en la Notaría Segunda de Cúcuta, aclarada en cuanto al cambio de la razón social, en la comparecencia del presente acto, 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) **260-27934**. -----

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de esta compraventa es la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000)** MONEDA LEGAL COLOMBIANA que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara(n) haber recibido de **LA SOCIEDAD COMPRADORA** en su totalidad y a entera satisfacción. -----

**CUARTA.- DECLARACIONES DE LA SOCIEDAD VENDEDORA.** **LA SOCIEDAD VENDEDORA** garantiza(n) a **LA SOCIEDAD 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,





SFO752008970



SFC952215841

arrendamientos, pleito pendiente, hipotecas; a excepción del gravamen de valorización, que se encuentra contenida en el folio de matrícula inmobiliaria, según resolución administrativa 001 del doce (12) de Enero del año dos mil dieciocho (2.018) expedida por el Fondo de Valorización del Municipio de San José de Cúcuta, Fondova de Cúcuta, que se encuentra al día hasta el 31 de diciembre de 2022, quedando pendientes 5 cuotas, que LA SOCIEDAD COMPRADORA declara conocer y aceptar, 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 SOCIEDAD VENDEDORA que el inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones. -----

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

**SEXTA.- ACEPTACIÓN DE LA SOCIEDAD COMPRADORA.** Presente(s) en este acto, AMPARO SIERRA ROSÁLES, quien actúa en nombre y representación de INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURO S.A.S." 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. -----

## SEGUNDO ACTO- ENGLOBE

Compareció AMPARO SIERRA ROSALES, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, vecina de esta ciudad, quien se identificó con cédula de ciudadanía número 60.282.724 expedida en Cúcuta, obrando en este acto en nombre y representación de la sociedad INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURO S.A.S.", Nit número 900.386.919-4, constituida mediante documento privado del veintidós (22) de julio de dos mil diez (2.010), inscrita el seis (6) de octubre de dos mil diez (2.010) bajo el número 9331707 del libro IX, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cúcuta, en su calidad de Gerente, autorizada por los actuales

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



SFO752008970

SHYVD4ZUGFZPJXQ  
4XEMF974PP2UHI3Q

22/09/2022  
SECRETARIA DELEGADA  
SEGUNDA DE CÚCUTA

HEDY VALENTINA RODRIGUEZ LIZARAZO

JAMES ENRIQUE GONZALEZ MARRON  
NOTARIO SEGUNDO DE CUCUTA



estatutos sociales, todo lo cual comprueba con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, que presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, quien(es) manifestó(aron): -----

**PRIMERO.- PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD COMPARECIENTE: Que la sociedad propietaria de los siguientes inmuebles:** a) Un lote de terreno junto con la casa sobre el construida, con una área superficial de doscientos setenta metros cuadrados (270.00M2), inmueble UBICADO EN LA AVENIDA ONCE E (11E) NÚMERO TRES N GUIÓN TREINTA Y CUATRO (3N-34) DE LA URBANIZACIÓN EL PIÑAL DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, identificado por los siguientes linderos y medidas, NORTE: Con terrenos de propiedad del Instituto de Crédito Territorial; SUR: Con la casa distinguida con el número tres N guión veinticuatro (3N-24) de propiedad de Neyla González 'S; ORIENTE: Con la Avenida once E (11E); OCCIDENTE: Con terrenos de propiedad del Instituto de Crédito Territorial. A este inmueble, objeto del presente englobe, le corresponde(n) la(s) cédula(s) catastral(es) **ANTES 010602780012000- HOY 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000**, y el folio de matrícula inmobiliaria número **260-27934** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -----

b) Un lote de terreno junto con la casa sobre el construida, con una área superficial de doscientos setenta metros cuadrados (270.00M2), inmueble UBICADO EN LA AVENIDA ONCE E (11E) NÚMERO TRES N GUIÓN CUARENTA Y DOS (3N-42) DE LA URBANIZACIÓN EL PIÑAL DE LA CIUDAD DE CÚCUTA, DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER, alinderado así: NORTE: En una longitud de veinticinco metros (25.00mt) con el lote número dos (2) del plano de subdivisión; SUR: En una longitud de veinticinco metros (25.00mt) con el lote nueve (9) del plano de subdivisión; ORIENTE: En longitud de diez punto ochenta metros (10.80mt) con la avenida once este (11E); OCCIDENTE: En longitud de diez punto ochenta metros (10.80mt) con los lotes cinco (5), seis (6) y siete (7) del mismo plano de subdivisión. A este inmueble, objeto del presente englobe le corresponde(n) la(s) cédula(s) catastral(es) **ANTES 010602780011000 HOY 01- 06-00-00-0278-0011-0-00-00-0000** y el folio de matrícula inmobiliaria número **260-13883** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. -----

**SEGUNDO.- TRADICIÓN:** Los inmuebles anteriormente descritos fueron adquiridos





SFO652009395



SFO752215842

por la sociedad compareciente de la siguiente manera: El inmueble identificado en el literal **a)** lo adquirió por compraventa realizada en el presente instrumento, título de propiedad que se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **260-27934** y el inmueble identificado en el literal **b)** lo adquirió por compraventa, mediante escritura pública número ocho mil doscientos cincuenta y ocho (8.258) de fecha doce (12) de diciembre de dos mil catorce (2.014) de la Notaria Segunda de Cúcuta, título de propiedad que se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **260-13883**.-----

**TERCERO.- ENGLOBE:** Que por medio del presente instrumento público procede(n) a englobar en un solo cuerpo los predios descritos anteriormente, por encontrarse un lote a continuación del otro, conforme plano de coordenadas planas que se presenta para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan, el cual quedará con los siguientes linderos, medidas y área que lo identificarán de hoy en adelante así: Un lote de terreno con un área de quinientos cuarenta metros cuadrados (540.00M2) junto con la casa sobre el construida UBICADO SOBRE LA AVENIDA ONCE E (11E) NÚMERO TRES N GUION TREINTA Y CUATRO GUION CUARENTA Y DOS (3N-34/42), alinderado de la siguiente manera: NORTE: En una longitud de veinticinco metros (25.00mt) con el lote dos (2) del plano de subdivisión; SUR: En una longitud de veinticinco metros (25.00mt) con la casa distinguida con el número tres N guión veinticuatro (3N-24); ORIENTE: En una longitud de veintiuno punto sesenta metros (21.60mt) con la avenida once E (11E) (Av Guaimaral); OCCIDENTE: En una longitud de veintiuno punto sesenta metros (21.60mt) con propiedades que son o fueron del Instituto de Crédito Territorial, hoy lotes cinco (5), seis (6) y siete (7) del mismo plano de subdivisión.-----

**CUARTO.- SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS:** Que en virtud de lo anteriormente expuesto solicita a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Cúcuta, tome nota del contenido del presente instrumento y proceda a unificar en un solo folio Inmobiliario el inmueble aquí englobado y que le corresponde independientemente los folios de Matriculas Inmobiliarias números **260-27934 y 260-13883 respectivamente**.-----

**QUINTO.- SOLICITUD AL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC):** Que igualmente solicita al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, tome nota del contenido del presente instrumento y proceda a unificar en un solo predio catastral los

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



SFO652009395

8FE6EFAFEZ03WLU  
TYKIQMB18Y05AVPY

21/06/2022  
NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA

SECRETARIA DELEGADA

HEIDI VALENTINA RODRIGUEZ LLARCA



predios descritos en la cláusula primera, e identificados con la cédula catastral números 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000 y 01- 06-00-00-0278-0011-0-00-00-0000, los cuales fueron englobados en este mismo instrumento por cuanto forman un solo cuerpo. -----

**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) adquirentes(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 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. -----

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

1.- PROTOCOLIZACIONES DE LEY: REPRESENTACIÓN LEGAL DE GSMEDIC HEALTH GROUP S.A.S. -----

ACTA 03 DEL DIECIOCHO (18) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS (2.022) DE LA ASAMBLE GENERAL. -----

REPRESENTACIÓN LEGAL DE INSTITUTO NEUROLOGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURO S.A.S." -----

PLANO DE COORDENADAS PLANAS. -----

2.- PROTOCOLIZACIONES POR DECISIÓN VOLUNTARIA DE LOS OTORGANTES: -----





SFO152008988



SFC552215843

NO HAY.

3.- COMPROBANTES FISCALES: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA. NIT. 890501434-2. LA SECRETARÍA DEL TESORO. PAZ Y SALVO MUNICIPAL N°. 00294985; 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 AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2022. PROPIETARIO: LIDER VALORES SAS, CÓDIGO CATASTRAL 01-06-00-00-0278-0012-0-00-00-0000, AVALÚO CATASTRAL \$208.483.000. FECHA DE EXPEDICIÓN: 20 DE DICIEMBRE DE 2022, VALIDO HASTA 31 DICIEMBRE 2022. EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TODOS LOS TRAMITES LEGALES. FIRMADO POR: GUILLERMO PÉREZ G. SECRETARIO DEL TESORO. FIRMADO POR: JOSÉ ALFREDO SUÁREZ OSPINA. SECRETARIO DE VALORIZACIÓN Y PLUSVALÍA. Se expide de conformidad al Acuerdo 040 de 2.010 y Acuerdo 066 de 03 de octubre de 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.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA. NIT. 890501434-2. LA SECRETARÍA DEL TESORO. PAZ Y SALVO MUNICIPAL N°. 00295439; 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 AUTORIZACIÓN POR VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL VIGENCIA 2022. PROPIETARIO:

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



SFO152008988

DINVG4FEZX75V1YX0  
2W4RXDIPJH9CXXL6

2022/09/01  
SECRETARIA DELEGADA  
SEGUNDA DE CÚCUTA

HEIDI VALENTINA RODRIGUEZ LIZABAZO



INSTITUTO NEUROLÓGICO INFANTIL S, CÓDIGO CATASTRAL 01-06-00-00-0278-0011-0-00-00-0000, AVALÚO CATASTRAL \$261.367.000. FECHA DE EXPEDICIÓN: 28 DE DICIEMBRE DE 2022, VALIDO HASTA 31 DICIEMBRE 2022. EL PRESENTE SE EXPIDE PARA TODOS LOS TRAMITES LEGALES. FIRMADO POR: GUILLERMO PÉREZ G. SECRETARIO DEL TESORO. FIRMADO POR: JOSÉ ALFREDO SUÁREZ OSPINA. SECRETARIO DE VALORIZACIÓN Y PLUSVALÍA. Se expide de conformidad al Acuerdo 040 de 2.010 y Acuerdo 066 de 03 de octubre de 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. -----

DIAN – DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES, RECIBO OFICIAL DE PAGO DE IMPUESTOS NACIONALES – 490, 1. AÑO 2.022, 2. CONCEPTO 8, 3. PERIODO 1, 4. NÚMERO DE FORMULARIO 4910634613789, 5. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: 900386919 6. DV 4, 11. RAZÓN SOCIAL: INSTITUTO NEUROLÓGICO INFANTIL S.A.S., 12. CÓDIGO DIRECCIÓN SECCIONAL: 7, 32. FECHA PARA EL PAGO DE ESTE RECIBO: USO OFICIAL 2022/12/26, PAGOS: VALOR PAGO SANCIÓN: 34: 0, VALOR PAGO INTERESES DE MORA: 35 - 0, VALOR PAGO DE IMPUESTO: 36. 8.000.000. 996. ESPACIO PARA EL NÚMERO INTERNO DE LA DIAN / ADHESIVO: 7998103475676. 997. ESPACIO EXCLUSIVO PARA EL SELLO DE LA ENTIDAD RECAUDADORA, 2022-12-26/15:03:40. 980. PAGO TOTAL \$ 8.000.000. -----

**RETENCIÓN EN LA FUENTE POR ENAJENACIÓN DE ACTIVO FIJO.** El suscrito Notario deja constancia que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley





SFO352008967



SFC352215844

2010 del 27 de diciembre de 2019, por ser LA SOCIEDAD COMPRADORA persona jurídica, ha presentado previamente al otorgamiento de la presente escritura pública el recibo oficial de pago de retención en la fuente, para su protocolización e inserción en las copias que de este instrumento se expidan. "ARTÍCULO 65°. PARÁGRAFO. Cuando LA SOCIEDAD COMPRADORA de un bien inmueble sea una persona jurídica o una sociedad de hecho, la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta constituye un requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública o la transferencia de derechos o cuotas representativas de bienes inmuebles".-----

Leída esta escritura a los comparecientes, extendida en las hojas de papel notarial serie números : SFO352008972 - SFO255284504 - SFO752008970 - SFO652009395 - SFO152008968 - SFO352008967 -----

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 \$ 1.323.331 -----

Iva 19% 251.433 -----

Resolución 0755 de 2.022. Recaudos \$ 39.000 -----

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

LOS OTORGANTES, /

LA SOCIEDAD VENDEDORA, /

  
SHIRLEY VANESSA RINCON URE,



Biometría N° f9cd.

REPRESENTANTE LEGAL DE GSMEDIC HEALTH GROUP S.A.S



SFO352008967

INPUY1U3QV5FIM7H  
7WXXOTW5SYTEXONT

2022/06/20 12:21  
SECRETARIA DELEGADA  
NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA

HEIDI VALENTINA RODRIGUEZ LIZAPAZ



LA SOCIEDAD COMPRADORA,

Biometría N° fgca1

  
AMPARO SIERRA ROSALES,

GERENTE DE INSTITUTO NEUROLÓGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURO S.A.S."

EL NOTARIO SEGUNDO DE CÚCUTA,

  
JAIME ENRIQUE GONZÁLEZ MARROQUÍN




SP. - LA INSTITUTO NEUROLÓGICO INFANTIL S.A.S. "INFANEURO S.A.S." Compradora

10688-2022







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	DUPLICADO_CJ-9003869194
	Hash documento:	900287b5bf
	Fecha creación:	2024-12-18 15:39:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b>  <b>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO</b> Documento: 88229287 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 846693	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cesar.jq@gmail.com Celular: 3246854548 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 172.226.172.11   2024-12-18 16:40:00	
<b>Visador:</b>  <b>visita fallida</b> Documento: 900441 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 783471	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: @ Celular: <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Visador 181.237.236.189   2024-12-18 17:39:00	



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>