



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA  
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Comercial Urbano



AVALUO: MAN\_PRG\_2025\_245561

|                      |   |                 |             |
|----------------------|---|-----------------|-------------|
| Fecha del avalúo     | 04/02/2025  | Fecha de visita | 30/01/2025  |
| Dirigido a           | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.                                      |                 |             |
| Dirección            | AV 2 # 19 - 90 DEL BARR BLANCO LT 2                         |                 |             |
| Barrio               | Blanco  |                 |             |
| Ciudad               | Cucuta  |                 |             |
| Departamento         | Norte de Santander  |                 |             |
| Propietario          | Inversiones Previsalud S.A.S. / Zulay Stella Yanet Lindarte |                 |             |
| Referencia cliente:  |   |                 |             |
| Nombre/razón social  | INVERSIONES PREVISALUD S.A.S.                               |                 |             |
| Nit/CC               | 900394330   |                 |             |
| Consecutivo del bien | -   | Garantía        | 44200001638 |

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C., 04/02/2025

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: INVERSIONES PREVISALUD S.A.S.

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 **Inversiones Previsalud S.A.S. / Zulay Stella Yanet Lindarte** ubicado en la AV 2 # 19 - 90 DEL BARR BLANCO LT 2 Blanco, de la ciudad 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 \$3,590,132,204 pesos m/cte (Tres mil quinientos noventa millones ciento treinta y dos mil doscientos cuatro).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://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        |
|-----------------|-------------|---------|--------|----------------|--------|--------------------|
| Area de Terreno | Terreno     | 813.26  | M2     | \$2,033,051.00 | 46.05% | \$1,653,399,056.26 |
| Area Construida | Piso 1      | 528.619 | M2     | \$1,831,880.00 | 26.97% | \$968,366,573.72   |
| Area Construida | Piso 2      | 528.619 | M2     | \$1,831,880.00 | 26.97% | \$968,366,573.72   |
| TOTALES         |             |         |        |                | 100%   | \$3,590,132,204    |

Valor en letras  
Tres mil quinientos noventa millones ciento treinta y dos mil doscientos cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME  
RAANro: AVAL-60323174 C.C: 60323174  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-04 14:39:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88.229.287  
Visador  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-04 15:03:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

|                      |               |               |                                  |               |
|----------------------|---------------|---------------|----------------------------------|---------------|
|                      | Terreno       | Construcción  | Valor UVR                        | 359.7374      |
| Integral             | 4,490,819     | 3,395,791     | Valor del avalúo en UVR          | 9,979,869.21  |
| Proporcional         | 1,653,399,056 | 3,590,132,204 | Valor asegurable                 | 3,590,132,204 |
| % valor proporcional | 46.053988044  | 53.946011956  | Tiempo esperado comercialización | 24            |

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento

Observación

**General:** El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la construcción en él construida ubicada en la Avenida 2 # 19 - 90 Lt2 Barrio Blanco, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. CASA ESQUINERA, funcionamiento dotacional, (Funciona una IPS Nivel 2).

-En el presente informe, no se tiene en cuenta Goodwill, o demás valores derivados de marca; se valora terreno y construcciones principales, no se valora maquinaria y equipos, ni muebles y enseres, jardines, cultivos, enramadas, cerramientos, entre otros, esto por políticas de garantías de a quien se dirige el presente informe.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:**Área de terreno: Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. Área construida: Se liquida el presente informe,

con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 1170 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 1057.23 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 112.77 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 206.581.107, **PARA UN TOTAL DE 3796.713.311 DE PESOS**. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

| GENERAL                              |   |               |                        |               |                        |
|--------------------------------------|---|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| Código                               | MAN_PRG_2025_245561   | Propósito     | Mantenimiento          | Tipo avalúo   | valor comercial        |
| Datos del dirigido a:                |   |               |                        |               |                        |
| Dirigido A                           | GRUPO BANCOLOMBIA S.A.                                      |               |                        |               |                        |
| Tipo identificación                  | NIT.  | Documento     | 890903938-8            | Email         |                        |
| Datos del solicitante:               |   |               |                        |               |                        |
| Solicitante                          | INVERSIONES PREVISALUD S.A.S.                               |               |                        |               |                        |
| Tipo identificación                  | NIT.  | Documento     | 900394330              | Teléfono      |                        |
| Email                                |   |               |                        |               |                        |
| Referencia cliente:                  |   |               |                        |               |                        |
| Nombre/razón social                  | INVERSIONES PREVISALUD S.A.S.                               |               |                        |               |                        |
| Nit/CC                               | 900394330   |               |                        |               |                        |
| Consecutivo del bien                 | -   | Garantía      | 44200001638            |               |                        |
| Datos del propietario:               |   |               |                        |               |                        |
| Propietario                          | Inversiones Previsalud S.A.S. / Zulay Stella Yanet Lindarte |               |                        |               |                        |
| Tipo identificación                  | NIT.  | Documento     | 900394330-0 / 60283833 | Ocupante      | Propietario            |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |   |               |                        |               |                        |
| Dirección                            | AV 2 # 19 - 90 DEL BARR BLANCO LT 2                         |               |                        |               |                        |
| Conjunto                             | N/A   |               |                        |               |                        |
| Ciudad                               | Cucuta  | Departamento  | Norte de Santander     | Estrato       | Comercial              |
| Sector                               | Urbano  | Barrio        | Blanco                 | Ubicación     | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Hospitales o Clínicas                                       | Tipo subsidio | No VIS                 | Sometido a PH | No                     |

**Observación**

El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la construcción en él construida ubicada en la Avenida 2 # 19 - 90 Lt2 Barrio Blanco, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. CASA ESQUINERA, funcionamiento dotacional, (Funciona una IPS Nivel 2).

CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |  |                       |          |                   |                             |
|------------------------------|--|-----------------------|----------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Comercial  | Piso inmueble         | 2        |                   |                             |
| Clase inmueble               | Comercio   | Otro                  |          | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p> |                       |          |                   |                             |
| ÁREAS JURÍDICAS              |  |                       | UND      | VALOR             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2       | 813.26            |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2       | .....             |                             |
| ÁREAS CATASTRAL              |  |                       | UND      | VALOR             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2       | 813               |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2       | 677               |                             |
| AVALUO CATASTRAL 2025        |  |                       | PESOS    | 1.475.935.000     |                             |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA      |  |                       | UND      | VALOR             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2       | 813.26            |                             |
| AREA PISO 1                  |  |                       | M2       | 590               |                             |
| AREA PISO 2                  |  |                       | M2       | 580               |                             |
| ÁREAS POR NORMA              |  |                       |          | VALOR             |                             |
| Indice ocupación             |  |                       | 0.65     | 528.619           |                             |
| Indice construcción          |  |                       | 6        | 4879.56           |                             |
| Forma Geometrica             | Rectangular  | Frente                | 24.20 MI |                   |                             |
| Fondo                        | 33.60 MI   | Relación frente fondo | 1:1      |                   |                             |
| Perspectivas de valoración   | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias  |                       |          |                   |                             |
| Actualidad edificadora       | No se 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. |
|---------------------------------|--|

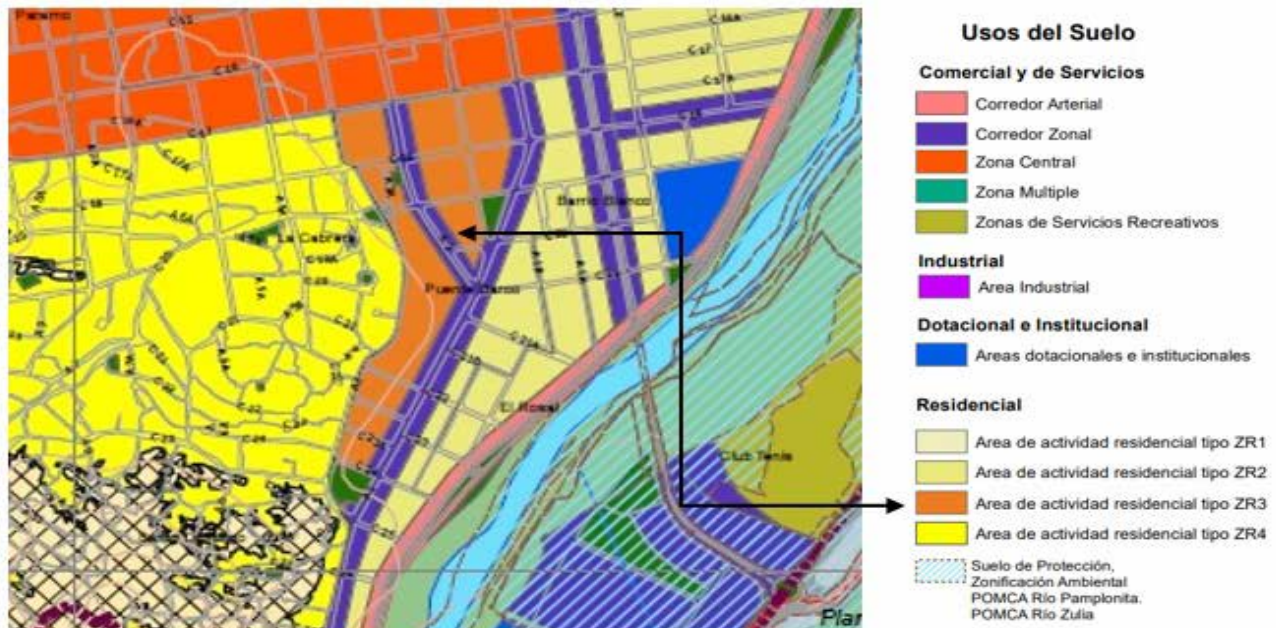


**REGLAMENTACION URBANISTICA**

|  |   |
|--|---|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                           | Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA  |
| <b>Area Del Lote</b>                             | 813.26  |
| <b>Forma Del Lote</b>                            | Regular   |
| <b>Topografia</b>                                | Plana   |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                   | Urbano  |
| <b>Uso Principal Norma</b>                       | Vivienda ZR-3   |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                      | Comercio, Servicio, Dotacional  |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                       | Cosecheros  |
| <b>Tratamiento</b>                               | Renovación  |
| <b>Actuaciones Estrategicas</b>                  | N/A   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                        | RES: 0.70 OTROS: 0.65   |
| <b>Indice DeConstruccion</b>                     | RES: 1.75 OTROS: 6  |
| <b>Antejardin</b>                                | 3.0 metros  |
| <b>AislamientoPosterior</b>                      | 2.00 metros a partir del segundo piso   |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                       | N/A   |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                 | Baja  |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>         | Baja  |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                      | N/A   |
| <b>Patrimonio</b>                                | N/A   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b> | Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA, se liquida de acuerdo a norma actual, para otros diferentes a residencial, lo: 0.65 y lc: 6 |

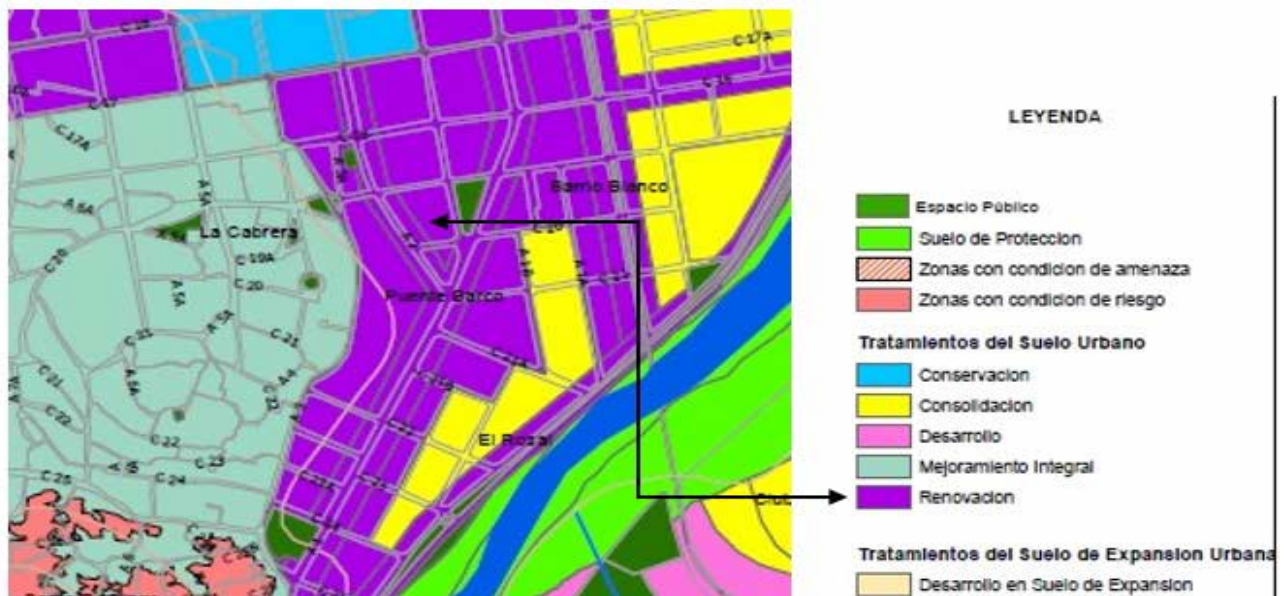
## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



### USO DEL SUELO URBANO – AREA DE ACTIVIDADES RESIDENCIAL ZR3 (POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)

#### Plano Tratamiento urbanístico



### TRATAMIENTO URBANISTICO – RENOVACION – (POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)

Plano Vial - afectacion



UBICACIÓN VIAL – MALLA VIAL BARRIAL –  
(POT MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA)

Indices Norma

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

ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -1)

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

| 3. AREA DE USO DOTACIONAL E INSTITUCIONAL | 0.70  | 7.00 |
|---|---|------|
| OTRAS ZONAS                               | Los índices variarán según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, asanamientos, arbolados y áreas máxima y mínima permitidas en la zona. |      |

Nota: Para el caso de los usos residenciales, aplicarán los índices correspondientes a las zonas de actividad residencial que correspondan al área de influencia de localización del sector, o según sean las disposiciones especificadas en el P.O.T.

| ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR) |                |             |            |               |
|-------------------------------------|----------------|-------------|------------|---------------|
| ZONA                                |                | Unifamiliar | Bifamiliar | Multifamiliar |
| ZR1                                 | I.Ocupación    | 0.60        | 0.75       | 0.70          |
| ZR2                                 | I.Construcción | 1.50        | 1.85       | 7.00          |
| ZR2                                 | I.Ocupación    | 0.55        | 0.77       | 0.75          |
| ZR3                                 | I.Construcción | 1.50        | 2.40       | 7.50          |
| ZR3                                 | I.Ocupación    | 0.70        | 0.77       | 0.70          |
| ZR4                                 | I.Construcción | 1.70        | 2.60       | 7.5           |
| ZR4                                 | I.Ocupación    | 0.77        | 0.78       | 0.85          |
| ZR4                                 | I.Construcción | 2.50        | 3.50       | 6.00          |

137



Areas o Documentos

|  |           |   |                                   |
|--|-----------|---|-----------------------------------|
|  |           | SALUD<br>(Se permitirán estos usos cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad cumpla con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto). | Vecinal , Zonal,<br>Metropolitana |
|  |           | SERVICIOS SOCIALES  | Vecinal , Zonal,<br>Metropolitana |
|  |           | CENTROS DE CULTO  | Vecinal                           |
|  |           | ACTIVIDADES DEPORTIVAS  | Vecinal , Zonal,<br>Metropolitana |
|  |           | SERVICIO A LA COMUNIDAD   | Vecinal , Zonal,<br>metropolitana |
|  |           | DE SEGURIDAD  | Vecinal                           |
|  | Industria | ARTESANAL   | Bajo impacto                      |
|  |           | CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES   | Bajo Impacto                      |
|  |           | FABRICACIÓN DE MUEBLES  | Bajo Impacto                      |
|  |           | ACTIVIDADES DE EDIFICION E IMPRESIÓN Y REPRODUCCION DE GRABACIONES  | Bajo Impacto                      |
|  |           | CALZADO   | Bajo Impacto                      |
|  |           | INDUSTRIAS FAMILIARES   | Bajo Impacto                      |

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T, se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosecheros.

5.Residencial

Areas o Documentos

compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados cosecheros.

| 5.Residencial        |   |   |                                   |
|----------------------|---|---|-----------------------------------|
| Área de actividad    | Área de actividad residencial tipo ZR-3   |   |                                   |
| USOS APLICAN PARA:   | Manzanas determinadas como Área de actividad residencial tipo ZR3 y se evidencia en el Mapa Nro 31 Usos de suelo urbano |   |                                   |
| USOS PRINCIPALES     | Uso   | Tipo  | Escala                            |
|                      | Vivienda  | UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R3, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL,. El uso principal lleva implícita la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Edificios) de la instalación de caseta de vigilancia, oficina de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades residenciales y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales para el uso principal. |                                   |
|                      | Dotacional  | RECREATIVOS PUBLICOS  | Vecinal                           |
| USOS COMPLEMENTARIOS | Comercio  | USO DOMESTICO   | Vecinal y zonal                   |
|                      |   | COMERCIO GENERAL  | Zonal, metropolitana              |
|                      |   | COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ  | Vecinal                           |
|                      |   | AGRUPACIONES COMERCIALES  | Vecinal                           |
|                      | Servicios   | VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES   | Vecinal , Zonal                   |
|                      |   | ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO  | Vecinal                           |
|                      |   | PARQUEADEROS  | Vecinal                           |
|                      |   | CAFETERÍAS RESTAURANTES   | Vecinal , zonal                   |
|                      |   | SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL   | Vecinal , Zonal                   |
|                      |   | SERVICIOS VETERINARIOS  | Vecinal                           |
|                      |   | ALOJAMIENTO Y HOTELES   | Zonal                             |
|                      |   | ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS   | Vecinal , Zonal                   |
|                      |   | CORREO Y TELECOMUNICACIONES   | Vecinal ,Zonal                    |
|                      |   | INTERMEDIACION FINANCIERA   | Vecinal                           |
|                      |   | ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS  | Vecinal , Zonal                   |
|                      | Dotacional  | EDUCACION   | Vecinal , Zonal,<br>Metropolitana |



Libertad y Orden

Areas o Documentos  
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”

| PARA USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL |                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| ZONA                                | Índice de Ocupación | Índice Construcción |
| ZR1                                 | 0,60                | 5,00                |
| ZR2                                 | 0,60                | 5,00                |
| ZR3                                 | 0,65                | 6,00                |
| ZR4                                 | 0,75                | 6,00                |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                     | Fecha      | Notaria | Ciudad |
|----------------|--------------------------|------------|---------|--------|
| 1779           | EscrituraDePropied<br>ad | 24/07/2019 | 4a.     | Cucuta |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral                              | Detalle  |
|----------------|------------|---|----------|
| 260-333964     | 23/01/2025 | 54-001-01-07-00-00-0319<br>-0007-0-00-00-0000 | EDIFICIO |

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
Limitaciones al dominio: anotación 3, del certificado de tradición suministrado.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE#2 CON AREA DE 813.26 MTS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2984, 2018/12/17, NOTARIA CUARTA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012----- NORTE: EN 33.60 MTS CON PREDIO QUE ES O FUE DEL SEÑOR SALVADOR CRISTANCHO, SUR: EN 33.60 MTS CON LA CALLE 20, ORIENTE: EN 24.20 MTS CON LA AVENIDA 2 Y OCCIDENTE: EN 24.20 MTS CON EL LOTE NUMERO 1 OBJETO DE ESTA SUBDIVISION

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Se encontraron 9 parqueaderos ubicados en la parte frontal y lateral del predio.

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | NO     |
| Gas                | NO     | NO       | Ciclo rutas         | NO     |

CARACTERISTICAS

|                   |   |                           |                            |                    |              |
|-------------------|---|---------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| Uso predominante  | Comercial   | Área de actividad         | Comercial.                 | Demanda / Interés  | Media        |
| Estrato           | Comercial   | Barrio legal              | Si                         | Topografia         | Plana        |
| Transporte        | Bueno   | Condiciones de salubridad | Bueno                      |                    |              |
| EQUIPAMIENTO      |   |                           | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |                    |              |
|                   | Nivel   | Nivel Distancia           |                            | Sector             | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno   | 0-100                     | Andenes                    | SI                 | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno   | 0-100                     | Sardineles                 | SI                 | Bueno        |
| Estacionamiento   |   |                           | Vías pavimentadas          | SI                 | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno   | 0-100                     | Tipo de vía                | Malla vial Barrial |              |
| Escolar           | Bueno   | 100-200                   |                            |                    |              |
| Comercial         | Bueno   | 0-100                     |                            |                    |              |
| IMPACTO AMBIENTAL |   |                           |                            |                    |              |
| Aire              | SI  | Basura                    | NO                         | Inseguridad        | NO           |
| Ruido             | SI  | 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 negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Avenida 2 y se encuentra en buen estado de conservación. ESTRATO EN ZONA RESIDENCIAL ES 4. |                           |                            |                    |              |

| ESTRUCTURA                |   |                            |                         |                         |                   |
|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno   | Estructura                 | Tradicional             | Estructura reforzada    | SI                |
| Material construcción     | concreto reforzado  | Tipo estructura            | Porticos:Vigas_Columnas |                         |                   |
| Daños por Sismos          | NO  | Ajustes sismos resistentes | SI                      | Cubierta                | Placa de concreto |
| Fachada                   | otro  | Ancho fachada              | Mayor 9 metros          | Irregularidad planta    | No                |
| Irregularidad altura      | No  | Tipologia vivienda         | Casa Continua           | Otro tipologia vivienda |                   |
| Año construcción          | 2010  | Edad Inmueble              | 15 aÃ±os                | Vida útil               | 100 aÃ±os         |
| Estado construcción       | Usada   | %Avance                    | 100%                    |                         |                   |
| Licencia construcción     | NO APORTADA   |                            |                         |                         |                   |
| Observación               | La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. |                            |                         |                         |                   |

| DEPENDENCIAS             |   |                |   |                 |   |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|---|
| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS |   |                |   |                 |   |
| Sala                     | 0 | Comedor        | 0 | Cocina          | 0 |
| Baños Sociales           | 0 | Patio interior | 0 | Habitaciones    | 0 |
| Closet                   | 0 | Baños privados | 0 | Estar           | 0 |
| Bodega                   | 0 | Estudio        | 0 | Cuarto servicio | 0 |

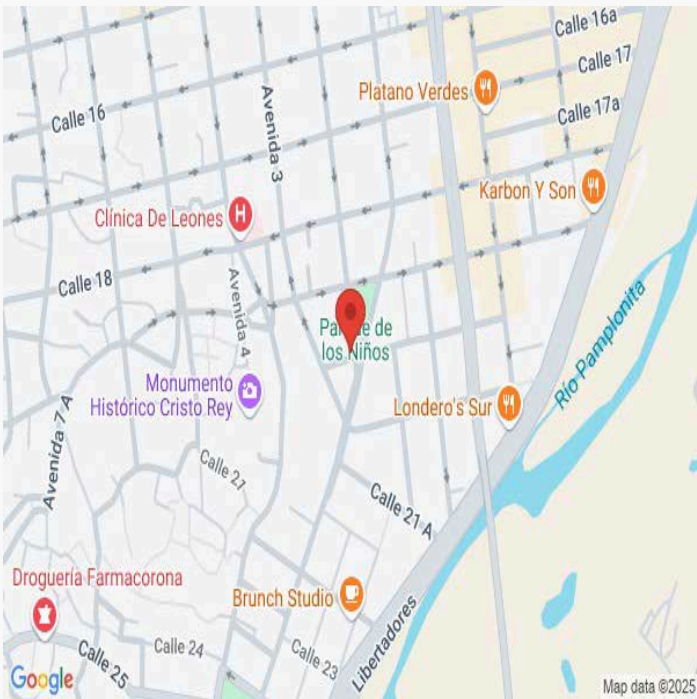
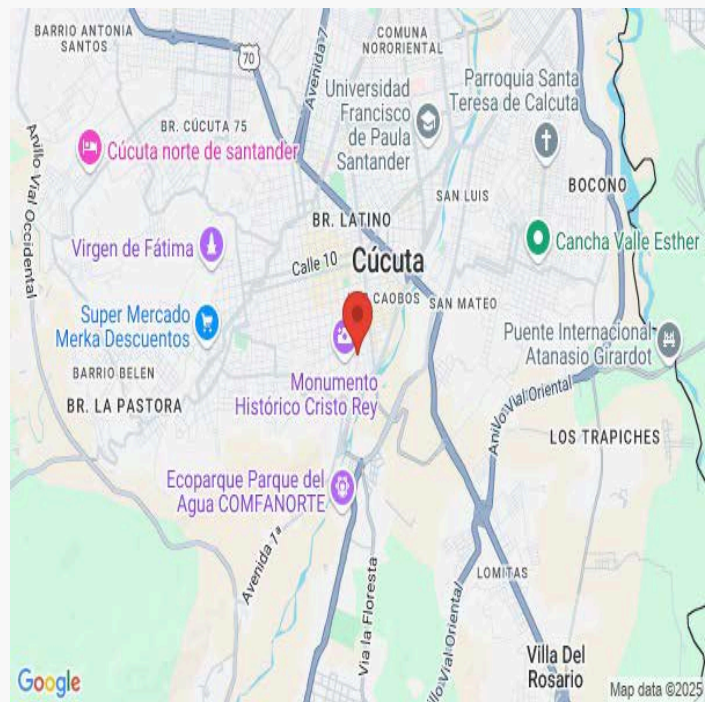


|                |  |             |   |             |   |
|----------------|--|-------------|---|-------------|---|
| Baños servicio | 0  | Zona ropas  | 0 | Local       | 0 |
| Balcón         | 0  | Jardin      | 0 | Zona verde  | 0 |
| Oficina        | 0  | Ventilación |   | Iluminación |   |
| Observación    | <p>Primer Piso: 10 Consultorios Médicos con baño, Baños Públicos para hombres, mujeres y discapacitados, Consultorio de terapia física, Consultorio de hospital al día, Área de rayos X, Depósito, Recepción, Sala de espera, Área de toma de muestras, Área de servicios, Ascensor, Escaleras, Subestación eléctrica y parqueaderos.</p> <p>Segundo Piso: 5 Consultorios con baños, Consultorio de pediatría, Baños públicos para hombres, mujeres y discapacitados, Sala de espera, Recepción, Área de procedimientos menores con baño, Área administrativa con 2 baños y cafetería, Área de laboratorio clínico, Área de Odontología, Área de Sistemas.</p> |             |   |             |   |

| ACABADOS    |   |         |        |        |        |        |        |             |
|-------------|---|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
|             | Sala  | Comedor | Cocina | Baño   | Piso   | Techo  | Muro   | Carpintería |
| Calidad     |   |         |        | Normal | Normal | Normal | Normal | Normal      |
| Estado      |   |         |        | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno. | Bueno.      |
| Observación | <p>Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Porcelanato y Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera y en aluminio. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Áreas de esterilización y aseo. Puerta de entrada en vidrio templado, Fachada principal en vidrio templado, pasamanos de escaleras en tubo de aluminio con vidrio templado.</p> |         |        |        |        |        |        |             |

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AV 2 # 19 - 90 DEL BARR BLANCO LT 2 | Blanco | Cucuta | Norte de Santander



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 7.877715489656665  
GEOGRAFICAS : 7° 52' 39.774''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -72.49908667111991  
GEOGRAFICAS : 72° 29' 56.7132''

MERCADO

| #            | DIRECCION                              | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|--|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Barrio Blanco-<br>ZONA av. 3 con<br>17 | \$800,000,000 | 0.90 | \$720,000,000     | 3134302859 | 260           | 120                              | \$1,600,000                 | \$192,000,000         |
| 2            | Barrio Blanco-<br>ZONA                 | \$850,000,000 | 0.90 | \$765,000,000     | 3177395004 | 260           | 150                              | \$1,500,000                 | \$225,000,000         |
| 3            | Barrio Blanco-<br>ZONA                 | \$800,000,000 | 0.90 | \$720,000,000     | 3187852469 | 240           | 140                              | \$1,500,000                 | \$210,000,000         |
| 4            | Barrio Blanco- 2<br>CUADRAS            | \$850,000,000 | 0.90 | \$765,000,000     | 3187852469 | 218           | 161                              | \$1,600,000                 | \$257,600,000         |
| Del inmueble |  |               |      |                   |            | 813.26        | 1057.23                          |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2  | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS     |
|---|---------------------------|-------------|---------------|------------------|----------------------|----------------|
| 1 | \$528,000,000             | \$2,030,769 | 0.95          | 1.0              | 0.95                 | \$1,929,231    |
| 2 | \$540,000,000             | \$2,076,923 | 0.95          | 1.0              | 0.95                 | \$1,973,077    |
| 3 | \$510,000,000             | \$2,125,000 | 0.95          | 1.0              | 0.95                 | \$2,018,750    |
| 4 | \$507,400,000             | \$2,327,523 | 0.95          | 1.0              | 0.95                 | \$2,211,147    |
|   |                           |             |               |                  | PROMEDIO             | \$2,033,051.12 |
|   |                           |             |               |                  | DESV. STANDAR        | \$124,228.50   |
|   |                           |             |               |                  | COEF. VARIACION      | 6.11%          |

|              |                    |                |      |         |       |                    |
|--------------|--------------------|----------------|------|---------|-------|--------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2         | \$2,033,051.00 | AREA | 813.26  | TOTAL | \$1,653,399,056.26 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2         | \$             | AREA | 1057.23 | TOTAL | \$0.00             |
| VALOR TOTAL  | \$1,653,399,056.26 |                |      |         |       |                    |

Observaciones:

Enlaces:

4.-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-barrio-blanco/24482>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

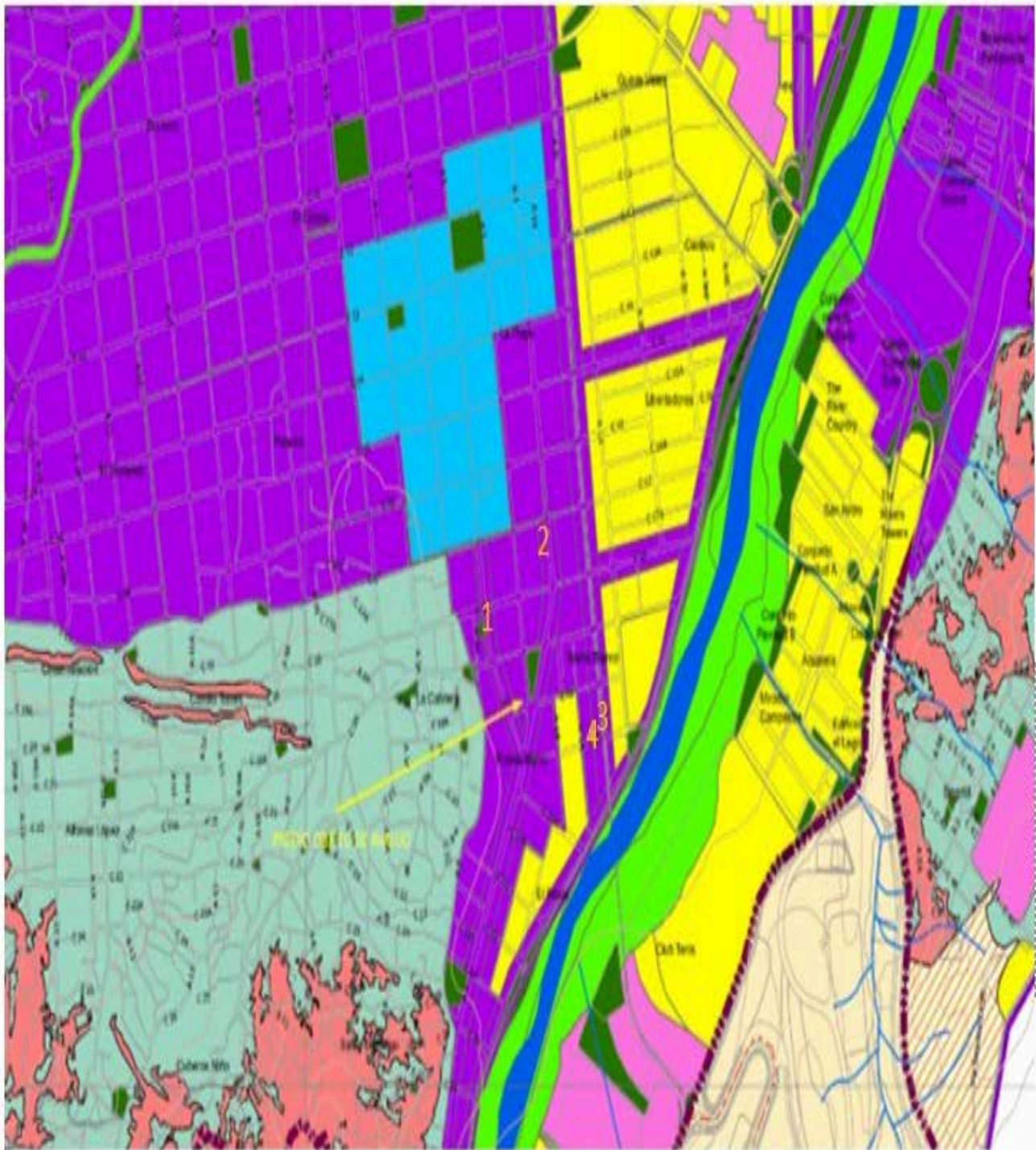
|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Area construida total            | 1170                               |
| Area construida vendible         | 1057.23                            |
| Valor M2 construido              | \$2,447,728                        |
| Valor reposición M2              | \$2,587,811,473                    |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,447,728                        |
| Fuente                           | Tipologías Constructivas IGAC 2024 |
| Factor ajuste %                  | %                                  |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$2,447,728                        |
| Calificación estado conservación | 3                                  |
| Vida útil                        | 100                                |
| VetusTez                         | 15                                 |
| Edad en % de vida útil           | 15 %                               |
| Fito y corvin %                  | 25.16 %                            |
| Valor reposición depreciado      | \$1,831,880                        |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,831,880                        |
| Valor total                      | \$1,936,718,492                    |

Observaciones: Se toma el valor de \$2.447.728 (7021132\_Institucional\_ Salud 1)

|                               |   | TIPOLOGÍA   |   | VISTA ÚTIL<br>(años) | UNIDAD DE MEDIDA | VALOR (\$)      | VALOR (\$)     | VALOR (\$)     | VALOR (\$)    | VALOR (\$)       | VALOR (\$)   | VALOR (\$)        |
|-------------------------------|---|---|---|----------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|--------------|-------------------|
| DENOMINACIÓN                  | DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA   | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS   | IMAGEN REPRESENTATIVA   |                      |                  | REGION AMAZONIA | REGION CENTRAL | REGION INSULAR | REGION LLANOS | REGION MAGDALENA | REGION NORTE | REGION OCCIDENTAL |
| 7021132_Institucional_Salud_2 | Observa a la tipología de (Segundo Nivel), "hospitales de nivel intermedio".<br>Unidades de servicios de salud, brindan la atención primaria para la salud. Poseen alta capacidad de resolución y atención en las demandas de la población, cuentan con áreas de psicología, nutrición, odontología, atención obstétrica, (imagenología y servicios para laboratorio). - Edificaciones de hasta 3 pisos, con estructura y muros en concreto armado, cuentan con equipos especiales, ventilación, plantas eléctricas, áreas de espera, buena iluminación, rampas, - (incluye posibilidad de ascensor). | Condición especial: N/A<br>Pachado: Medio. (Muros con acabado, enlucido y pintura, o cartaplat, incluye apliques de apliques cerámicos en piedra, o revestimientos falsos tipo fuentes metálicas y en PVC.<br>Armado/estructura: Mampostería confinada (columnas y vigas en concreto), (aplica refuerzos en periferia metálica).<br>Muros: Mampuestos. (Brique, ladrillo, incluye divisiones internas en estructura liviana).<br>Cubrimiento de Muros: Revestimiento vertical, con estuco y pintura a base de aceite o epoxico/ papel en vinilo.<br>Cubierta: Placa de concreto permeabilizada, (aplica tejas plásticas PVC, arciles, paneles de vidrio). - (incluye cielo rasos falsos en drywall, o sonacaf).<br>Piso: En granito, retal de mármol, cerámica, epoxico en PVC. (para 3 pisos). |  | 100                  | m²               | \$ 2.447.769    | \$ 2.413.328   | \$ 3.611.668   | \$ 2.438.117  | \$ 2.447.728     | \$ 2.466.018 | \$ 2.420.125      |

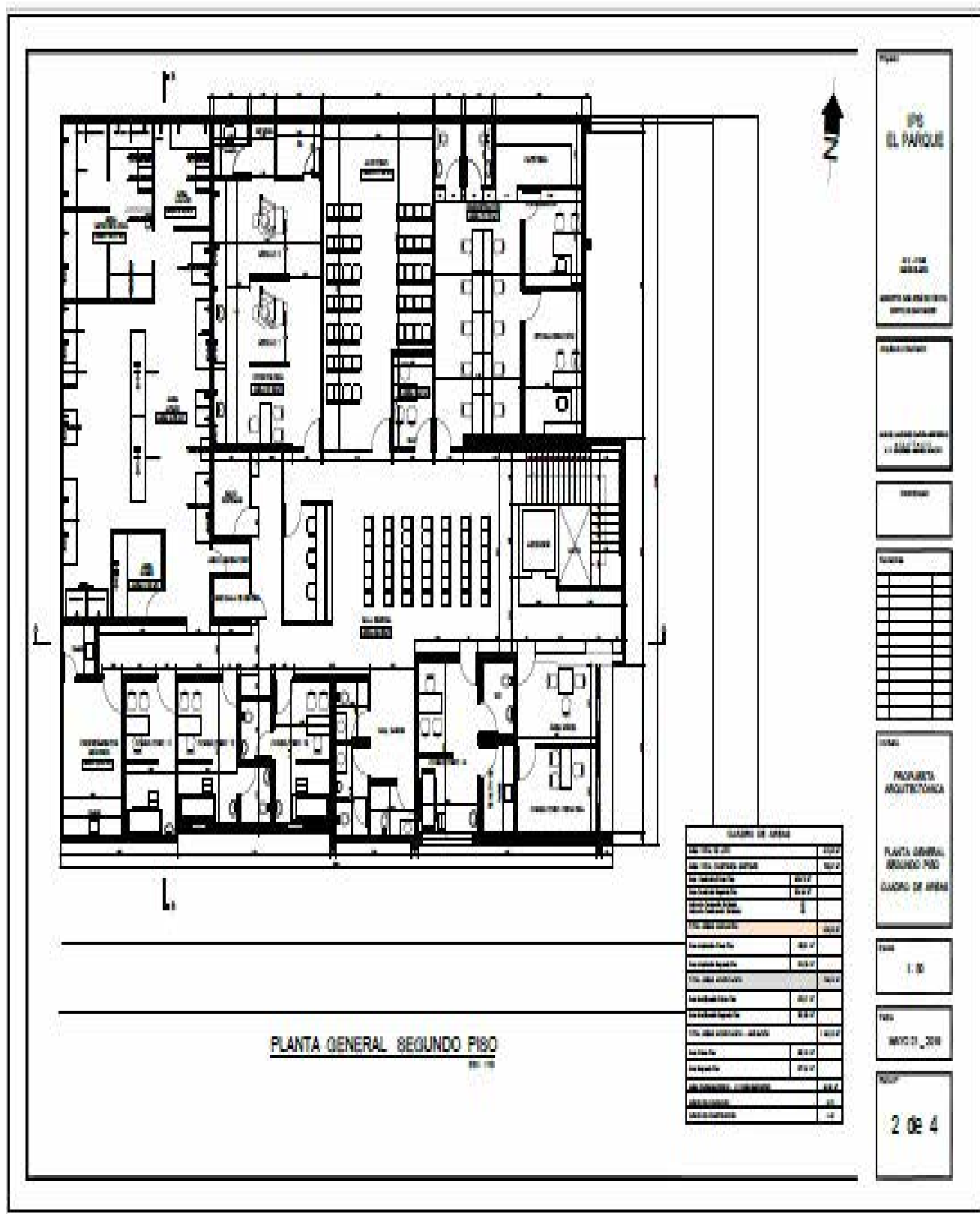


## OFERTAS EN RENOVACION

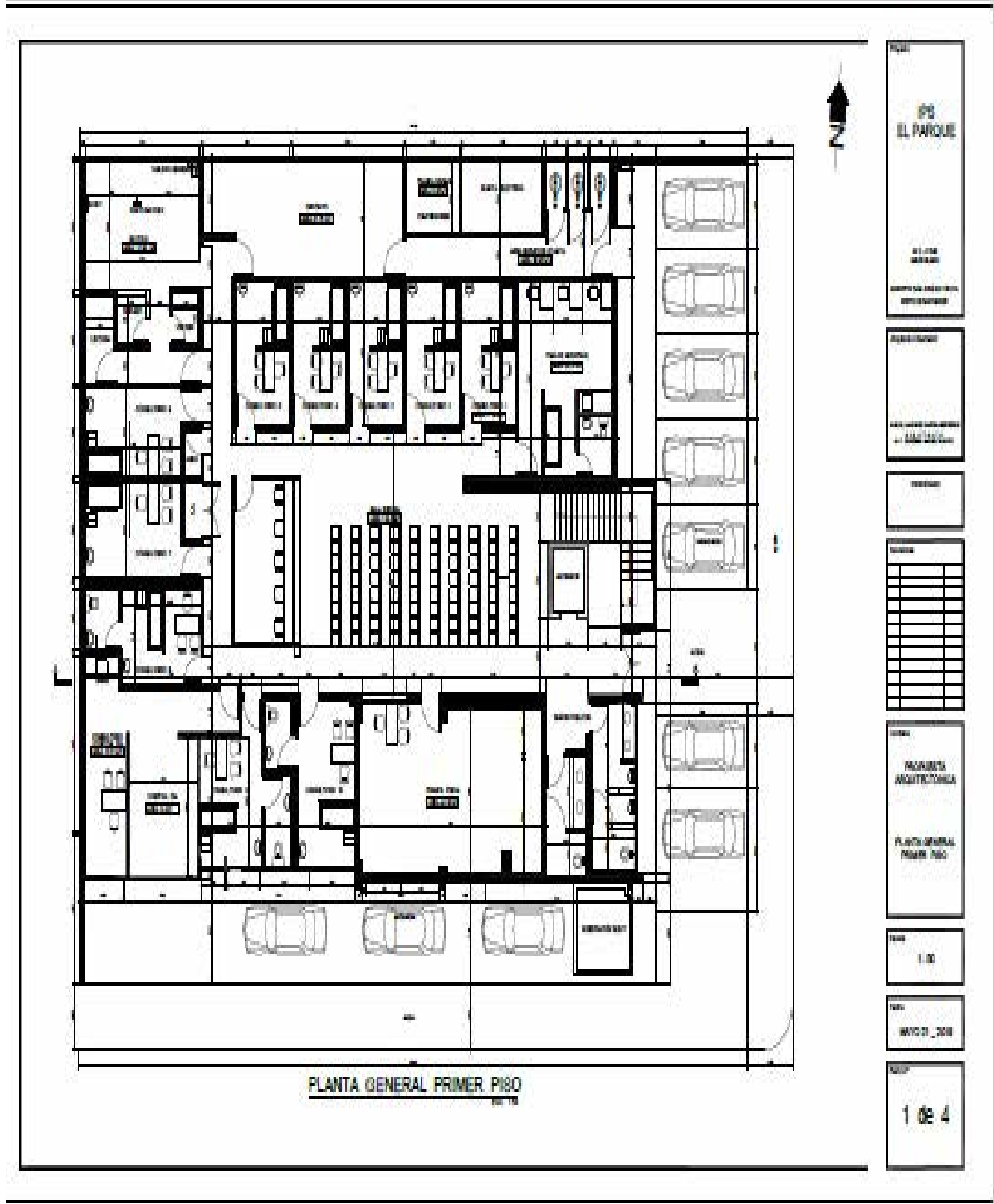


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

# Plano



Plano





FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua





## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



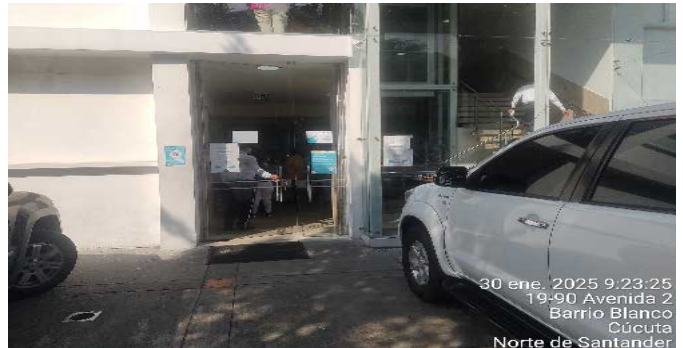
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Consultorio Primer piso Tipo



Área de Aseo Primer Piso



## FOTOS General

Área de Procedimientos Menores



Área de Odontología Segundo Piso



Área de Laboratorio



Área Administrativa 2o Piso



Consultorio Segundo Piso - Tipo



Recepción Segundo Piso



Área de Laboratorio



Sala de Espera 2o. Piso





FOTOS General

Área de Laboratorio



Área de Aseo Laboratorio



Área de Laboratorio



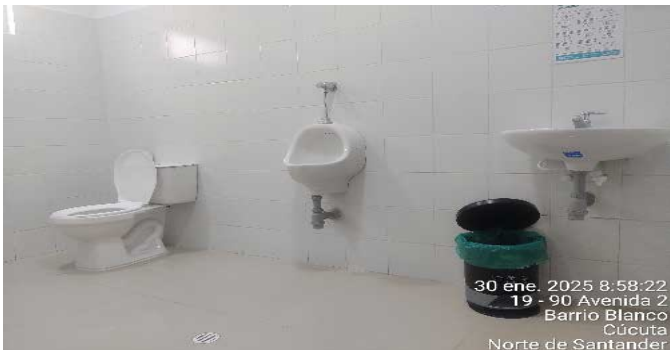
Sala de Espera Primer Piso



Baño Público Primer Piso



Baños Públicos Hombres 2o. Piso



Baño Público Primer Piso



Baño Consultorio 2o. Piso - Tipo



FOTOS General

Área de laboratorio



Área de Servicios - Primer Piso



Subestación Eléctrica



Baño Público Primer Piso



Consultorio de Pediatría Segundo Piso



Área de Toma de Muestras Primer Piso



Tanque Subterráneo



Cafetería Área Administrativa 2o. Piso





FOTOS General

Área de Procedimientos Menores



Área de Terapia Física Primer Piso



Área de Laboratorio



Área de toma de Rayos X Primer Piso



Área Administrativa 2o piso



Baños Públicos Primer Piso



Motobomba Tanque Subterráneo Primer Piso



Baño consultorio Primer Piso Tipo



FOTOS General

Baños Públicos Mujeres 2o. Piso



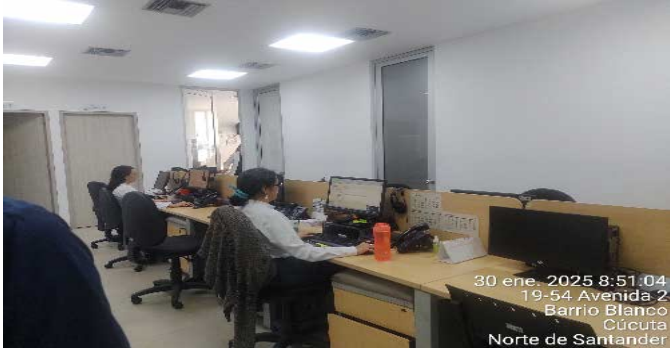
Escaleras al 2o. piso



Ascensor



Área Administrativa 2o. piso



## 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 --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT---- **SIN 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 SALVEDADE 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, 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 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 MAN\_PRG\_2025\_245561





PIN de Validación: a8d0a74

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

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

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

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  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8d0a74



**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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en TALLERES FOLIAAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a8d0a74**



PIN de Validación: s8d0a74



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 dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: MAN\_PRG\_2025\_245561 M.I.: 260-333964



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

Fecha de emisión: 15/01/2025

Fecha Vencimiento: 31/03/2025

Recibo No. 002078167

Cédula Catastral Nacional: 01-07-00-00-0319-0007-0-00-00-0000

Documento: 900394330-0

Estrato: NO ESTRATIFICA

Área Construida M2: 677.00

Cédula Catastral Municipal: 01-07-0319-0007-000

Avalúo: 1,475,935,000

Destino: SALUBRIDAD URBAN

Área Terreno Hectáreas: 0.00

Propietario: INVERSIONES PREVISALUD S A S

Período: 2025

Clasificación: URBANO

Área Terreno M2: 813.00

Fiduciaria: No Aplica

Dirección: A 2 19 90 Lo 2 BR BLANCO

| 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 |                   |
| 2025       | 1,475,935,000    | 10.00          | 14,759,400       | 0         | 2,213,900 | 0         | 0                          | 0         | 0                         | 0         | 16,973,300        |
| SubTotales |                  |                | 14,759,400       | 0         | 2,213,900 | 0         | 0                          | 0         | 0                         | 0         | 16,973,300        |

SON: CATORCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS



(415)7709998016538(8020)010002078167(3900)000014759400(96)20250331

| (-) Dcto Intereses | (-) Dcto Pronto Pago | (-) Dcto Capital |
|--------------------|----------------------|------------------|
| 0                  | 2,213,900            | 0                |

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/>

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| IMPUESTO PREDIAL           | 14,759,400        |
| CORPONOR                   | 2,213,900         |
| VALORIZACION RES 1881/2006 | 0                 |
| VALORIZACION RES 001/2018  | 0                 |
| Saldo a Favor Valorización | 0                 |
| Total Intereses            | 0                 |
| Total Descuentos           | 2,213,900         |
| <b>TOTAL A PAGAR</b>       | <b>14,759,400</b> |

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

Ficha: 01-07-00-00-0319-0007-0-00-00-0000

Recibo de Pago: FT002078167

Fecha Vencimiento: 31/03/2025

Propietario: 900394330-0 - INVERSIONES PREVISALUD S A S

SON: CATORCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS



(415)7709998016538(8020)010002078167(3900)000014759400(96)20250331

| (-) Dcto Intereses | (-) Dcto Pronto Pago | (-) Dcto Capital |
|--------------------|----------------------|------------------|
| 0                  | 2,213,900            | 0                |

Usuario impresión: ARUBIO

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| IMPUESTO PREDIAL           | 14,759,400        |
| CORPONOR                   | 2,213,900         |
| VALORIZACION RES 1881/2006 | 0                 |
| VALORIZACION RES 001/2018  | 0                 |
| Saldo a Favor Valorización | 0                 |
| Total Intereses            | 0                 |
| Total Descuentos           | 2,213,900         |
| <b>TOTAL A PAGAR</b>       | <b>14,759,400</b> |



# CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.483-4 Reg. Común

RESOLUCION No. LS-54001-1-18-0286

(28 de septiembre de 2018)

Radicado: LS-54001-1-18-0286  
hago constar en el original que he  
coincide con la vista  
19 DIC 2018

## "POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE SUBDIVISION MODALIDAD RELOTEO"

a Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere las normas nacionales y sus reglamentos, en especial: Leyes 9/89, 361/97, 388/97, 397/97, 400/97, 675/01, 810/03, 1228/08, 1437/11, 1753/15, 1796/16, 1801/16, 1849/17, Decretos Nacionales 1538/95, 2150/95, 348/95, 1052/98, 1686/00, 1469/10, 0019/12 art. 180-192, Decreto 1077/15 modificado por los Decretos 1285/15, 1542/15, 1581/15, 1736/15, 1737/15, 1801/15, 2095/15, 2218/15, 2411/15, 412/16, 596/16, 1197/16, 1385/16, 1516/16, 1693/16, 1895/16, 1898/16, 583/17, 614/17, 631/17, 729/17, 1203/17, 1272/17, Resoluciones 90708 30/08/13, 90907/13, 90795/14 y 40492/15, Circular Procuraduría General de la Nación 010 de 08/06/2012, Normas Municipales: Acuerdo 0083 de 17/01/01 y su modificación excepcional Acuerdo 089 de 30/12/2011, Acuerdo 040 de 26/09/2013, Acuerdo 040/11 y su modificación Acuerdo 050/16, el Decreto Municipal 0388 de 27 de Junio de 2017 y acta posesión de 28 de junio de 2017

### CONSIDERANDO:

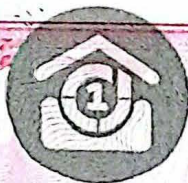
Que, **PREVISALUD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS** con sigla **PREVISALUD SOCIEDAD POR ACCIONES** identificado con NIT. No. 900.394.330-0, representada legalmente por la Señora **YANET CATALINA GUTIERREZ DE PINERES** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.129.583.677 de Barranquilla, según consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, **ZULAY STELLA YANET LINDARTE** identificada con cédula de ciudadanía No. 60.283.833 de Cúcuta, **JUAN CARLOS GARCIA GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 88.232.721 de Cúcuta y **ALBINO GARCIA FERNANDEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 70.030.649 de Medellín, según consta en poderes otorgados al Doctor **JORGE JULIAN CAICEDO GUTIERREZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 13.254.004 de Cúcuta, abogado con T.P. 117.779 C.S.J., en su condición de propietarios, en adelante simplemente **SOLICITANTES** presentaron ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, solicitud de licencia urbanística, así: Clase: **Subdivisión - Modalidad: Reloteo** a desarrollar en el predio identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 260-48036** surgido del englobe de los predios con referencias catastrales **No. 01-07-0319-0007-801 y 01-07-0319-0011-801**, con direcciones **A 2 19 90, Lo 1 Br. Blanco / C 20 2 36, Lo 2, Br. Blanco (Según I.G.A.C.) / Avenida 2 # 19-90, Calle 20 (Según Certificado de Libertad y Tradición)**, y área de terreno total de **1078.11 mts²**, conforme **Certificado de Libertad y Tradición**, determinado como predio urbano del Municipio de San José de Cúcuta, quedando radicada en legal y debida forma bajo el número **LS-54001-1-18-0286** de fecha: **20 de Septiembre de 2018**, según lo establecido en el art. 2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077/15 modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15.

Que, El Decreto 1077/15 en el artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el Art. 4 del Decreto 1203/17, dispone: **Licencia urbanística**. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes. La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. Parágrafo 1°. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones. Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública. Parágrafo 2°. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que, Conforme al Decreto 1077/15 Art. 2.2.6.1.2.1.1. Modificado por el art. 1 del Decreto 1547/15, el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procede a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma. Se entiende que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el decreto 1077/15, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Adicionalmente en el caso de licencias de construcción al momento de la radicación la Curaduría Urbana verifica que los documentos que acompañan la solicitud contienen la

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 583 03 44 / [www.curaduriaunocucuta.org](http://www.curaduriaunocucuta.org)  
e-mail: [curaduriacucuta1@gmail.com](mailto:curaduriacucuta1@gmail.com) San José de Cúcuta - Colombia





# CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta  
Martha Liliana Nieto Estévez  
Curadora Urbana  
NIT. 60.359.463-4 Reg. Común



Radicado: LS- 54001-1018-0288  
SGS

información básica que se señala en el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (Parágrafo 1).

Que, El artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077/15 modificado por el artículo 3 del Decreto 1197/16, establece: **TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud...

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

Que, Mediante Resoluciones 0462 y 0463 de 13/07/2017, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio cumplimiento a lo establecido en el art. Art. 2.2.6.1.2.1.7. del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 6 del Decreto 1203/17.

Que, **EL SOLICITANTE** presentó ante la Curaduría Urbana No.1 de San José de Cúcuta, los siguientes documentos los cuales se aportaron al expediente conformado, documentos conforme a la Resolución No. 462 del 13/07/17 artículo 1:

| No. | Documento  | Observaciones  |
|-----|--|--|
| 1   | Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de solicitud, cuya fecha de expedición no es superior a un mes antes de la fecha de la solicitud   | Aporta certificado No. 260-48036 de 30 de Agosto de 2018.  |
| 2   | Formulario único nacional de solicitud de licencia debidamente diligenciado por el solicitante.  | Aportado   |
| 3   | Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal cuya fecha no es superior a un mes, cuando se trata de personas jurídicas.   | Aporta copia cédula de ciudadanía de los solicitantes y certificado de existencia y representación legal |
| 4   | Poder especial debidamente otorgado, ante Notario, con la correspondiente nota de presentación personal. No se aporta. No aplica para la solicitud.  | Se adjuntan poderes debidamente otorgado.  |
| 5   | Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud, donde figure la nomenclatura o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de la solicitud.                   | Se adjunta recibo de pago predial <b>01-07-0319-0007-801 y 01-07-0319-0011-801</b> paz y Salvos 2018.    |
| 6   | La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicado en zonas rurales no suburbanas. | Aportado   |
| 7   | Copia de la matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de certificaciones que acrediten su experiencia, para los trámites que así lo requieran.   | Se adjunta copia de matrícula profesional del Ingeniero civil : VICTOR RUBEN REYES ORTEGA                |

Además de los requisitos señalados anteriormente, el interesado aportó los siguientes documentos exigidos para la modalidad de RELOTEO cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Resolución No.462 de 13/07/2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

| No. | Documento   | Revisión Curaduría                               |
|-----|---|--|
| 1.  | Plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud  | Aporta carta catastral del 28 de Agosto de 2018. |
| 2.  | Plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas. | Aportado   |

Respecto del plano con base en el cual se urbanizaron los predios objeto de solicitud, se deja constancia que la solicitante aporta la carta catastral del IGAC en que se aprecia el lote, documento válido, conforme circular externa 3000-2-104583 de 19 de Agosto de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que señala:

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 583 03 44 / [www.curaduriaunocucuta.org](http://www.curaduriaunocucuta.org)  
e-mail: [curaduriacucuta1@gmail.com](mailto:curaduriacucuta1@gmail.com) San José de Cúcuta - Colombia



proyecto, verifíquese el régimen de propiedad.

# CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta

Martha Liliana Nieto Estévez

Curadora Urbana

NIT. 60.359.493-4 Reg. Común



Radicado: LS-54001-1-18-0286

Que, El Decreto 1077/15 establece en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7. Notificación De Licencias. El acto administrativo que otorgue, niegue o declare el desistimiento de la solicitud de licencia será notificado al solicitante y a cualquier persona o autoridades que se hubiere hecho parte dentro del trámite, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La constancia de la notificación se anexará al expediente. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se notificará al propietario inscrito del bien objeto de la licencia en la forma indicada anteriormente.

Que, La Ley 1437 de 2011 dispone en los artículos 66 a 69, *deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto.*  
Que, Atendiendo lo exigido por el Artículo 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077/15 modificado por el Art. 11 del Decreto 2218/15, que señala: Artículo 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias. Se tiene que el titular de la solicitud de licencia acredite la cancelación de:

| No. | Concepto   | Fecha Pago y Entidad                                  |
|-----|--|---|
| 1.  | Expensas de la Curaduría Urbana -Decreto 1077 de 2015. | 20/09/2018. Banco Avvillas. Factura 6702              |
| 2.  | Impuesto Municipal. Concepto norma urbanística         | Recibo No. 945661076 de 20/09/2018. Pago en IFINORTE. |
| 3.  | Impuesto Municipal Certificado Nomenclatura            | Recibo No. 945663302 de 27/09/2018. Pago en IFINORTE. |

Que, Dada la naturaleza de la solicitud no se requiere cancelar impuesto de delineación urbana, ni escombrera municipal, ni estampilla proclutura ni estampilla prodesarrollo, por cuanto la subdivisión no autoriza la ejecución de ningún tipo de obra en el sitio.

Que, están todos los requisitos de Ley para acceder a lo solicitado. En virtud de lo expuesto, La Curadora Urbana No.1 de San José de Cúcuta:

## RESUELVE

**PRIMERO:** Conceder LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Modalidad: RELOTEO No. LS-54001-1-18-0286, a **PREVISALUD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS con sigla PREVISALUD SOCIEDAD POR ACCIONES** identificado con NIT. No. 900.394.330-0, representada legalmente por la Señora **YANET CATALINA GUTIERREZ DE PINERES** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.129.583.677 de **Barranquilla**, según consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, **ZULAY STELLA YANET LINDARTE** identificada con cédula de ciudadanía No. 60.283.833 de Cúcuta, **JUAN CARLOS GARCIA GOMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 88.232.721 de Cúcuta y **ALBINO GARCIA FERNANDEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 70.030.649 de Medellín, para permitir la división del predio que se distingue con Matricula Inmobiliaria No. 260-48036, área de terreno de 927.00 mts2, sin actualizar identificación catastral, surgidos de la extinción de la propiedad horizontal del Condominio Yanet Lindarte y en consecuencia el englobe de los predios que conformaban propiedad horizontal, predios identificados con las referencias catastrales No. 01-07-0319-0007-801 y 01-07-0319-0011-801, con direcciones A 2 19 90, Lo 1 Br. Blanco / C 20 2 36, Lo 2, Br Blanco (Según I.G.A.C.), según escritura pública 1.668 de 25 de Julio de 2.018 de la Notaría Cuarta de Cúcuta, por un término de **Seis (06) meses** improrrogables contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo por el cual fue otorgada, término en que podrán adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7 de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial del Municipio, en razón a lo expuesto en la parte considerativa de esta resolución y especialmente el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 5 del Decreto 1197 de 2016. La licencia concedida es para desarrollar lo siguiente: : Se otorga autorización para la subdivisión de un lote de terreno con un área total de 927.00 m2 para permitir la generación de dos (02) unidades independientes, así, Lote 1: con un área de 113.74 m2 con nomenclatura Calle 20 2-36 Barrio Blanco. Lote 2: con un área de 813.26 m2, con nomenclatura Avenida 2 # 19-90 Barrio Blanco; garantizando la accesibilidad a cada uno de los lotes que surgen, todo lo cual se aprecia en proyecto radicado en esta Curaduría Urbana. Subdivisión según plano efectuado por el Ingeniero Civil **VICTOR RUBEN REYES ORTEGA**, identificado con matrícula profesional No. 5420227411 NDS. Parágrafo: La licencia de subdivisión no autoriza la ejecución de obras de ninguna naturaleza. **SEGUNDO:** Una vez en firme el presente acto administrativo, aprobar los planos allegados a la solicitud cuya subdivisión se autoriza, los cuales se integran a esta resolución para que formen parte de ella. **Parágrafo:** De conformidad con lo establecido en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, una de las copias aprobadas del proyecto, se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el presente acto administrativo que resuelve la solicitud una vez se encuentre en firme. **TERCERO:** Notificar a los propietarios del bien inmueble solicitante o sus apoderados y a las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite, conforme a los artículos 66, 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011, haciéndole saber que contra el presente Acto Administrativo, procede el recurso de reposición dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a su notificación y el de apelación ante el Departamento Administrativo, Área Planeación Corporativa y de Ciudad, dentro del mismo término y que es su deber publicar el texto de la parte resolutive de conformidad con el Artículo 65 de la Ley 9 de 1989. **CUARTO:** La presente resolución rige a partir de su ejecutoria y una vez en firme deberá expedirse el Formato de Licencia No. LS-54001-1-18-0286, y se aprobarán los planos que formen parte del proyecto licenciado. Es responsabilidad del interesado allegar la prueba de publicación del extracto de la parte resolutive a la Curaduría Urbana. Sin la prueba de publicación no se podrá ejecutar el acto. **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.** En San José de Cúcuta, a 28 de septiembre de 2018

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

Avenida 0 No. 13-161 Barrio Los caobos / PBX: 583 03 44 / [www.curaduriaunocucuta.org](http://www.curaduriaunocucuta.org)  
e-mail: [curaduriacucuta1@gmail.com](mailto:curaduriacucuta1@gmail.com) San José de Cúcuta - Colombia





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501233866107203449

Nro Matrícula: 260-333964

Pagina 1 TURNO: 2025-260-1-8252

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 01:30:13 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: 20-12-2018 RADICACIÓN: 2018-260-6-29260 CON: ESCRITURA DE: 17-12-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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

LOTE#2 CON AREA DE 813.26 MTS CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2984, 2018/12/17, NOTARIA CUARTA CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012----- NORTE: EN 33.60 MTS CON PREDIO QUE ES O FUE DEL SEÑOR SALVADOR CRISTANCHO, SUR: EN 33.60 MTS CON LA CALLE 20, ORIENTE: EN 24.20 MTS CON LA AVENIDA 2 Y OCCIDENTE: EN 24.20 MTS CON EL LOTE NUMERO 1 OBJETO DE ESTA SUBDIVISION

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

1. -ESCRITURA 878 DEL 16/4/2016 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 25/4/2016 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: DAVID ANDRES GARCIA YANET , DE: CARMEN HAILEY SANCHEZ MEZA , DE: LUCILA ESTHER YANET LINDARTE , DE: GERARDO ANDRES YANET VILLA , DE: DIANA ALEXANDRA YANET LINDARTE , A: INVERSIONES PREVISALUD S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 2. -ESCRITURA 7931 DEL 28/11/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 2/12/2014 POR DONACION DE: JORGE BARAJAS SOTO , A: LUCILA ESTHER YANET LINDARTE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 3. -ESCRITURA 1055 DEL 29/4/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/5/2010 POR RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO A: IDA EVELIA LINDARTE DE YANET , A: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 4. -ESCRITURA 1055 DEL 29/4/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 27/5/2010 POR DONACION DE: IDA EVELIA LINDARTE DE YANET , DE: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , A: JORGE BARAJAS SOTO , A: DAVID ANDRES GARCIA YANET , A: CARMEN HAILEY SANCHEZ MEZA , A: DIANA ALEXANDRA YANET LINDARTE , A: GERARDO ANDRES YANET VILLA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 5. -ESCRITURA 2069 DEL 30/7/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/5/2008 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: IDA EVELIA LINDARTE DE YANET , A: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 6. -ESCRITURA 2069 DEL 30/7/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 28/5/2008 POR COMPRAVENTA DE: IDA EVELIA LINDARTE DE YANET , DE: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , A: ALBINO GARCIA FERNANDEZ , A: JUAN CARLOS GARCIA GOMEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 7. -ESCRITURA 2226 DEL 31/12/2003 NOTARIA 4 DE CUCUTA REGISTRADA EL 23/2/2004 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO E HIJOS LTDA. , A: IDA EVELIA LINDARTE DE YANET , A: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 8. -ESCRITURA 1191 DEL 25/5/1982 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 7/9/1982 POR COMPRAVENTA DE: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , A: SOCIEDAD RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO E HIJOS LTDA. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .-- 9. -ESCRITURA 1397 DEL 15/6/1973 NOTARIA 2 DE CUCUTA REGISTRADA EL 5/7/1973 POR COMPRAVENTA DE: CARMEN DELGADO VDA. DE GONZALEZ , A: RAFAEL EDUARDO YANET CAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 260-48036 .--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) AV 2 # 19 - 90 DEL BARR BLANCO LT 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501233866107203449**

**Nro Matrícula: 260-333964**

Pagina 2 TURNO: 2025-260-1-8252

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 01:30:13 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

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

260 - 48036

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-12-2018 Radicación: 2018-260-6-29260

Doc: ESCRITURA 2984 DEL 17-12-2018 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL SEGÚN L.S. MODALIDAD RELOTEO#54001-1-18-0286 DE FECHA 16-OCT-2018 EXP. POR LA CUR  
URB#1 DE CUCUTA

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

A: GARCIA FERNANDEZ ALBINO CC# 70030649 X

A: GARCIA GOMEZ JUAN CARLOS CC# 88232721 X

A: YANET LINDARTE ZULAY STELLA CC.60283833 X

A: INVERSIONES PREVISALUD S.A.S. NIT# 9003943300 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-260-6-20840

Doc: ESCRITURA 1779 DEL 24-07-2019 NOTARIA CUARTA DE SAN JOSE DE CUCUTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: GARCIA FERNANDEZ ALBINO CC# 70030649

DE: GARCIA GOMEZ JUAN CARLOS CC# 88232721

DE: YANET LINDARTE ZULAY STELLA CC.60283833

DE: INVERSIONES PREVISALUD S.A.S. NIT# 9003943300

A: YANET LINDARTE ZULAY STELLA CC.60283833 X

A: INVERSIONES PREVISALUD S.A.S. NIT# 9003943300 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-01-2020 Radicación: 2020-260-6-1489

Doc: ESCRITURA 7068 DEL 20-12-2019 NOTARIA TERCERA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: YANET LINDARTE ZULY STELLA CC. 60283833

DE: INVERSIONES PREVISALUD S.A.S. NIT# 9003943300

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

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

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-260-3-1508 Fecha: 13-08-2019

SE CORRIGEN NOMBRES DE LA INTERVINIENTE ZULAY STELLA YANET LINDARTE CC.60283833 CONFORME ESCRITURA # 2984 DE FECHA  
17/12/2018 NOTARIA CUARTA DE CUCUTA-"VALE ART 59 LEY 1579/2012"



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501233866107203449**

**Nro Matrícula: 260-333964**

Pagina 3 TURNO: 2025-260-1-8252

Impreso el 23 de Enero de 2025 a las 01:30:13 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: 2025-260-1-8252**

**FECHA: 23-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**


**MARTHA ELIANA PEREZ TORRENEGRA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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







TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado:         | Firmado             |
|   | Documento:      | MAN_PRG_2025_245561 |
|   | Hash documento: | 67dbc10334          |
|   | Fecha creación: | 2025-02-04 13:03:14 |

Firmas | Gestionado en Aval sign Firmas: 2

|   |  |
|---|--|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>LILIANA GONZALEZ JAIME</b><br>Documento: 60323174<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 979193                                    |   |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: lili_go_67@hotmail.com Celular: 3183900001<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 161.18.201.193   2025-02-04 14:39:00     |  |
| <b>Visador:</b> <br><b>CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO</b><br>Documento: 88.229.287<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 324178                                |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: cesar.jimenez@losrosales.com Celular: 3046401610<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Visador 179.32.9.39   2025-02-04 15:03:00 |  |



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>