



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		
<b>Referencia cliente:</b>			
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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$3,590,132,204</b>

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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> 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).</p> <p>-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.</p> <p><b>-NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> <b>Área de terreno:</b> Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. <b>Área construida:</b> Se liquida el presente informe,</p>			

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

<b>Código</b>	MAN_PRG_2025_245561	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	---------------------	------------------	---------------	--------------------	-----------------

### Datos del dirigido a:

<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	

### Datos del solicitante:

<b>Solicitante</b>	INVERSIONES PREVISALUD S.A.S.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900394330	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					

### Referencia cliente:

<b>Nombre/razón social</b>	INVERSIONES PREVISALUD S.A.S.				
<b>Nit/CC</b>	900394330				
<b>Consecutivo del bien</b>	-	<b>Garantía</b>	44200001638		

### Datos del propietario:

<b>Propietario</b>	Inversiones Previsalud S.A.S. / Zulay Stella Yanet Lindarte				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900394330-0 / 60283833	<b>Ocupante</b>	Propietario

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

<b>Dirección</b>	AV 2 # 19 - 90 DEL BARR BLANCO LT 2				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Blanco	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Hospitales o Clinicas	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	813.26	AREA DE TERRENO	M2	813
AREA CONSTRUIDA	M2	.....	AREA CONSTRUIDA	M2	677
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1.475.935.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	813.26	AREA DE TERRENO	M2	813.26
AREA PISO 1	M2	590	AREA PISO 1	M2	528.619
AREA PISO 2	M2	580	AREA PISO 2	M2	528.619

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**

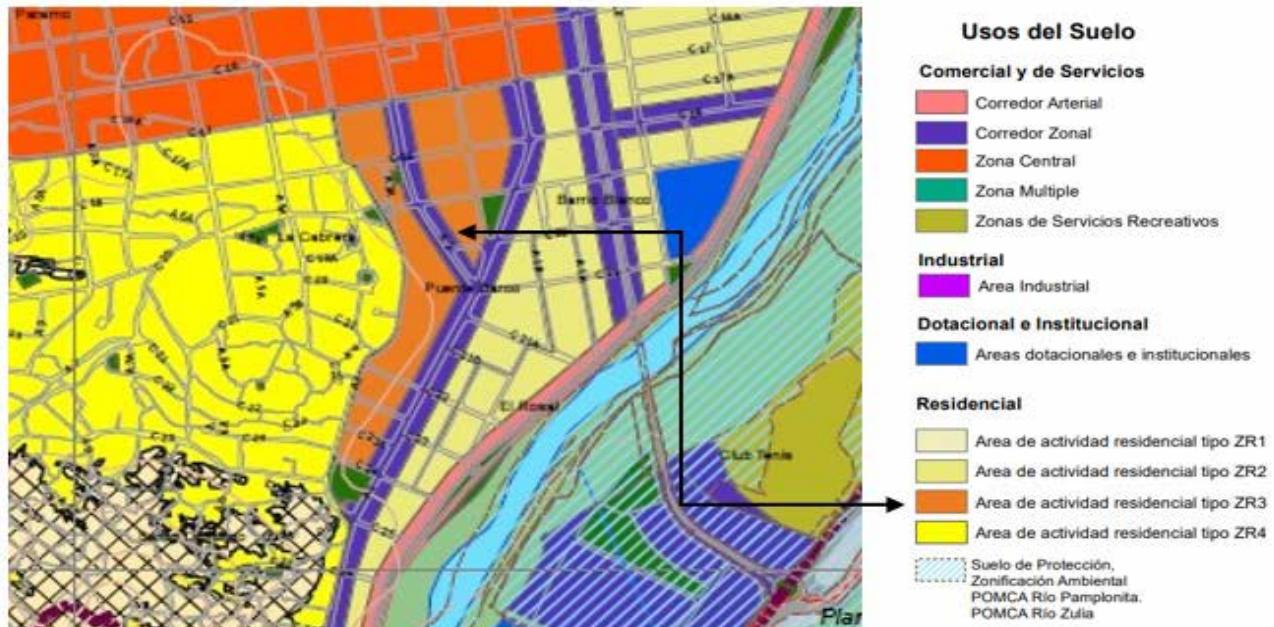
Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## 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 DeContruccion</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, Io: 0.65 y Ic: 6

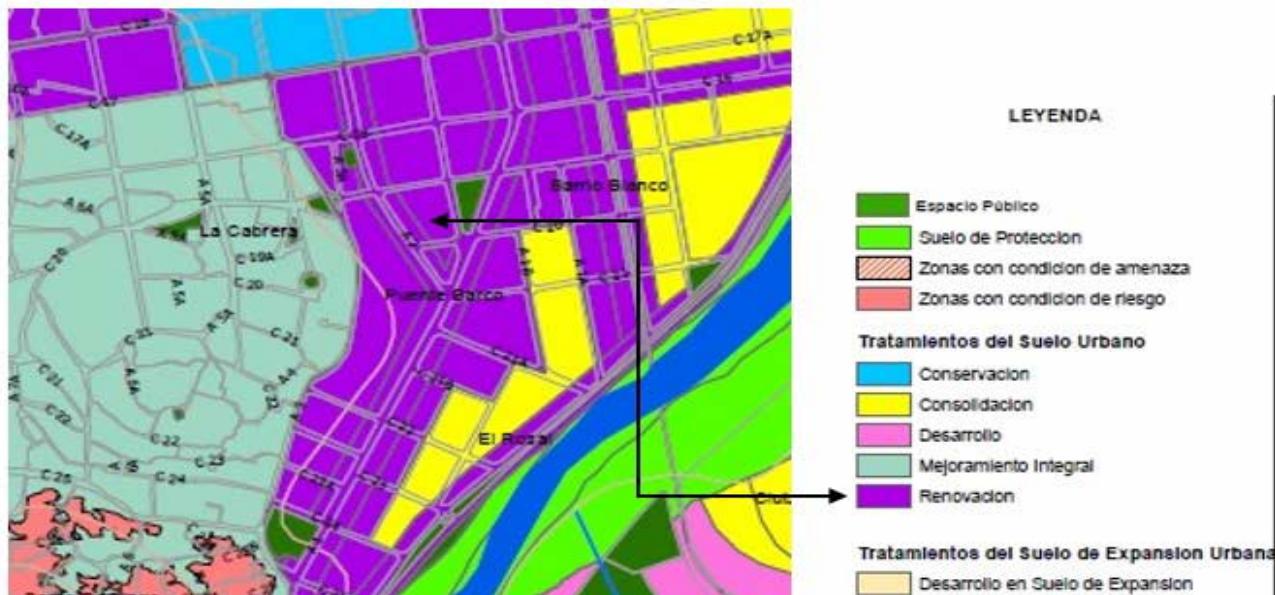
## CRUCE CARTOGRÁFICO

### 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



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER  
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL  
SAN JOSÉ DE CÚCUTA



ACUERDO N° 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 DEDICACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	7.00
OTRAS ZONAS	Los índices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar los límites máximos establecidos en los patios, almacenes, anejos y viviendas máximas y mínimas 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 específicas en el P.O.T.

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Difamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	I. Construcción	1.50	1.85	7.00
ZR2	I. Ocupación	0.65	0.77	0.75
	I. Construcción	1.60	2.40	7.50
ZR3	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	I. Construcción	1.70	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.78	0.85
	I. Construcción	2.60	3.50	8.00

137

## Areas o Documentos

Industria	SALUD (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, Metropolitana
	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal , Zonal, Metropolitana
	CENTROS DE CULTO	Vecinal
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal , Zonal, Metropolitana
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal , Zonal, metropolitana
	DE SEGURIDAD	Vecinal
	ARTESANAL	Bajo impacto
	CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y SIMILARES	Bajo Impacto
	FABRICACIÓN DE MUEBLES	Bajo Impacto
	ACTIVIDADES DE EDIFICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN 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 armonicé 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

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
	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.
USOS COMPLEMENTARIOS	Dotacional	RECREATIVOS PUBLICOS
	Comercio	USO DOMESTICO COMERCIO GENERAL COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ AGRUPACIONES COMERCIALES VENTAS DE VIVERES Y ABARROTES
USOS COMPLEMENTARIOS	Servicios	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO PARQUEADEROS CAFETERIAS RESTAURANTES SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL SERVICIOS VETERINARIOS ALOJAMIENTO Y HOTELES ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS CORREO Y TELECOMUNICACIONES INTERMEDIACION FINANCIERA ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TECNICOS
	Dotacional	EDUCACION



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	EscrituraDePropiedad	24/07/2019	4a.	Cucuta

### MATRÍCULAS

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

#### 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

<b>Uso predominante</b>	Comercial	<b>Área de actividad</b>	Comercial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	Comercial	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
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			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	SI	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	SI	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	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	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	15 aÑos	Vida útil	100 aÑos
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
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Iluminación		
<b>Observación</b>	<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>				

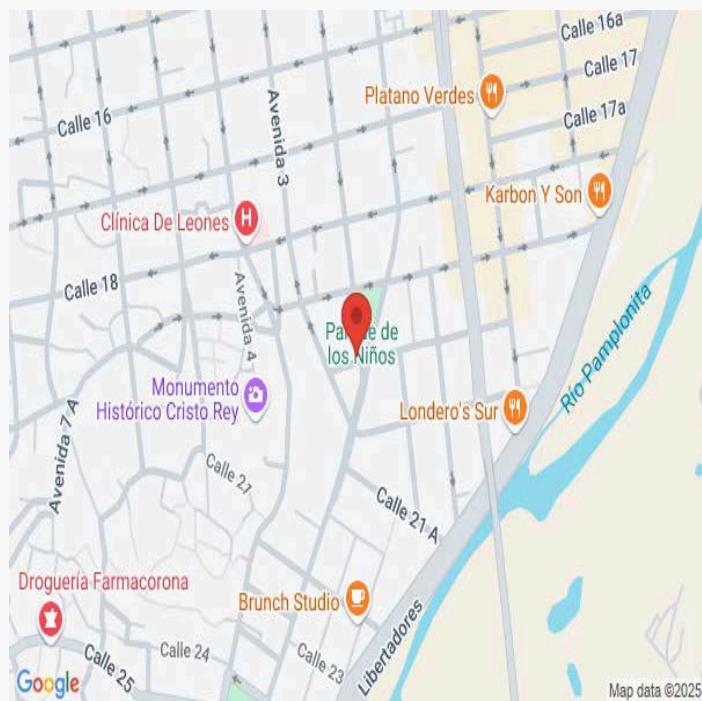
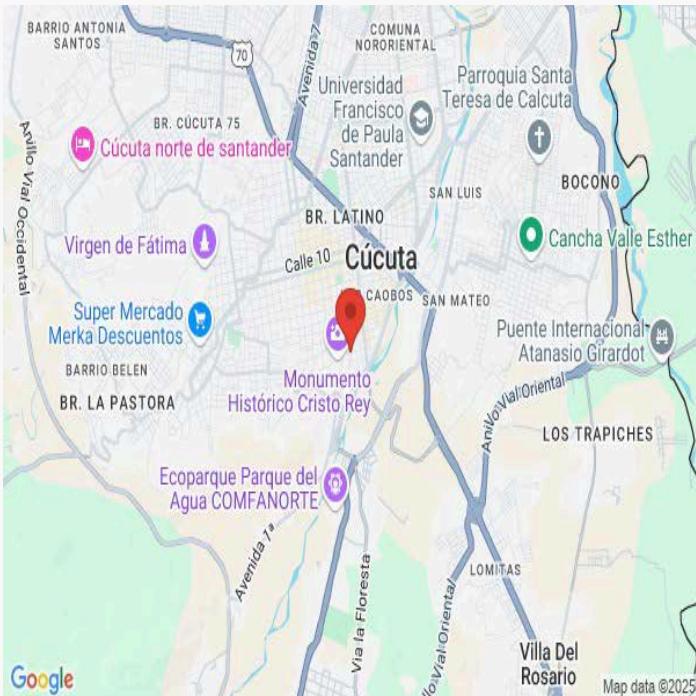
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad				Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado				Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

**Observación** 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.

## 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 DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Blanco-ZONA av. 3 con 17	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	3134302859	260	120	\$1,600,000	\$192,000,000
2	Barrio Blanco-ZONA	\$850,000,000	0.90	\$765,000,000	3177395004	260	150	\$1,500,000	\$225,000,000
3	Barrio Blanco-ZONA	\$800,000,000	0.90	\$720,000,000	3187852469	240	140	\$1,500,000	\$210,000,000
4	Barrio Blanco- 2 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 CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR 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://inmobiliariaitonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-barrio-blanco/24482>

# REPOSICION

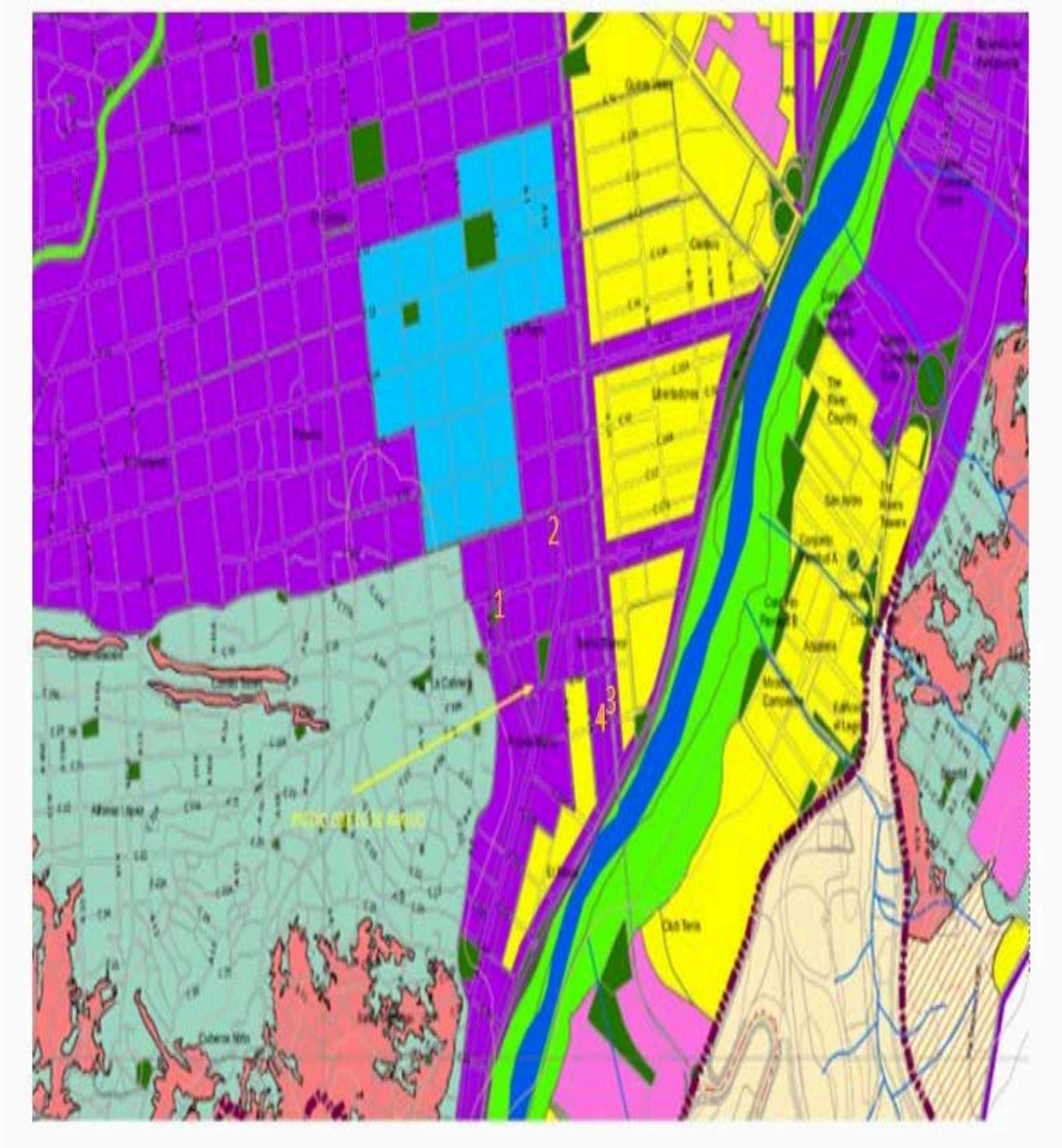
## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	1170
Área 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
Vetus Tez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fitto y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,831,880
Valor adoptado depreciado	\$1,831,880
<b>Valor total</b>	<b>\$1,936,718,492</b>

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

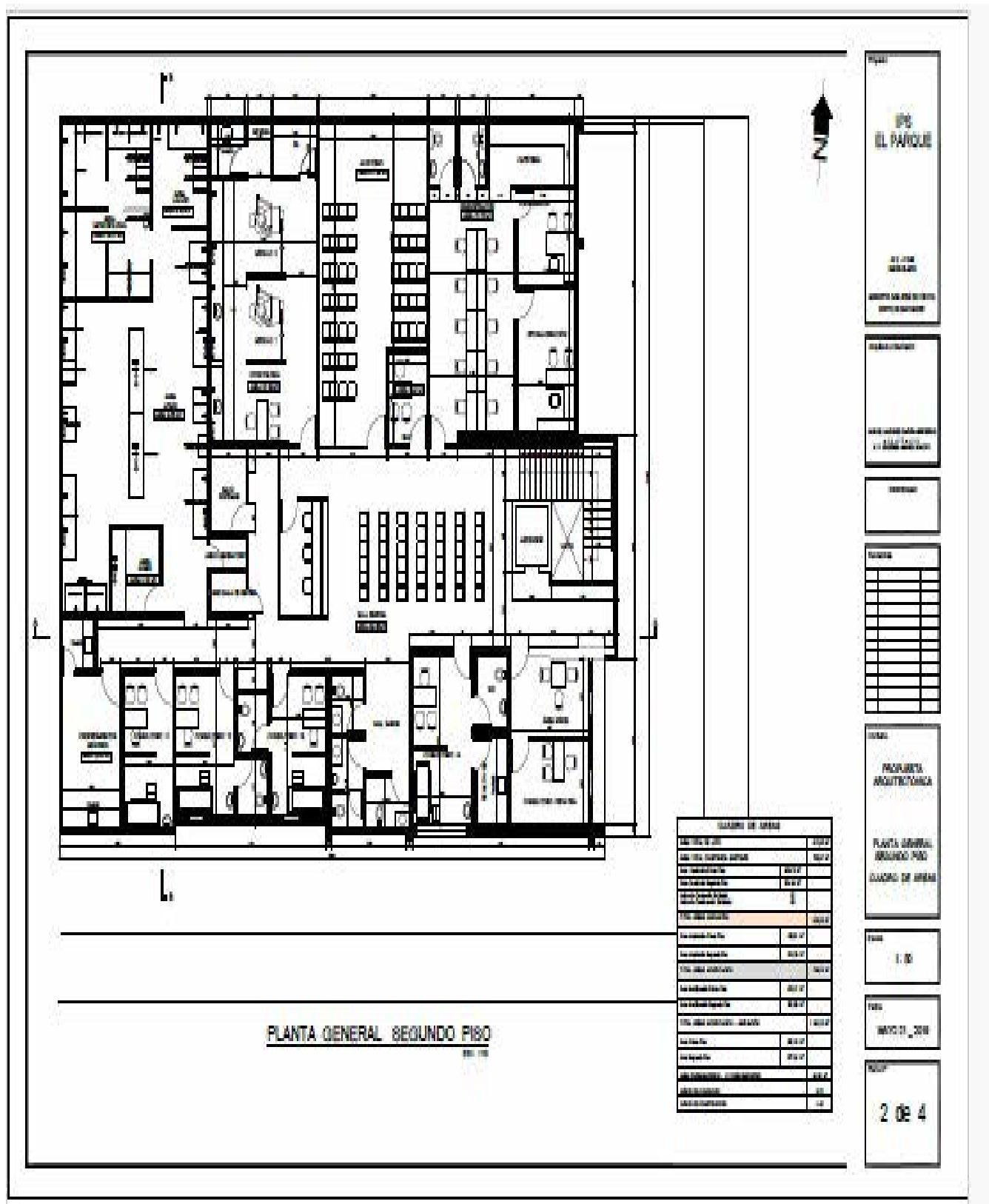
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA	VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)
						REGIÓN AMAZONIA	REGIÓN CENTRAL	REGIÓN POTOSI	REGIÓN LIMA	REGIÓN MÁDRE DE DIOS	REGIÓN NORTE	REGIÓN OCCIDENTAL	
7021132_Institucional_Salud_1	Obedece a la tipología de (Segundo Nivel), "Hospitales de nivel intermedio". Unidades de servicios de salud, brindan la atención primaria para la salud. Poseen alta capacidad de rendimiento y atención en las demandas de la población, cuentan con servicios de enfermería, nutrición, enfermería, atención a la salud mental, enfermería, enfermería y servicios para laboratorio. - Edificaciones de hasta 3 pisos, con estructura y materiales sismorresistentes-, cuentan con equipos especiales, servicios de enfermería, sala de espera, buena iluminación, rampas, - (incluye posibilidad de ascensor).	Condición especial: N/A Fachada: Media (Muros con acabados, estuco y pintura, o carpintería, incluye apliques de acabados cerámicos, en piedra, o revestimientos falsos tipo frontones metálicos y en madera). Armazón/Estructura: Mampostería confinada (columnas y vigas en concreto), (aplica refuerzo en perfiles metálicos). Muros: Mampostería (Bloque, ladrillo, incluye divisiones internas en estructura ladrillo). Cubrimiento de Muros: Revestimiento vinílico, con estuco y pinturas a base de aceite o epoxíco/ papel en vinilo. Cubrimiento de techos: Permeabilizada, (tejico tergo plásticos PVC, acrílicos, paneles de vidrio, etc. (incluye cielo rasos falsos en drywall, o sonocer). Piso: En granitos, retel de mármol, cerámica, epoxicos en PVC. (Hasta 3 pisos)		100	m <sup>2</sup>	\$ 2,447,769	\$ 2,413,328	\$ 3,611,668	\$ 2,438,117	\$ 2,447,728	\$ 2,466,018	\$ 2,410,125	

## OFERTAS EN RENOVACION

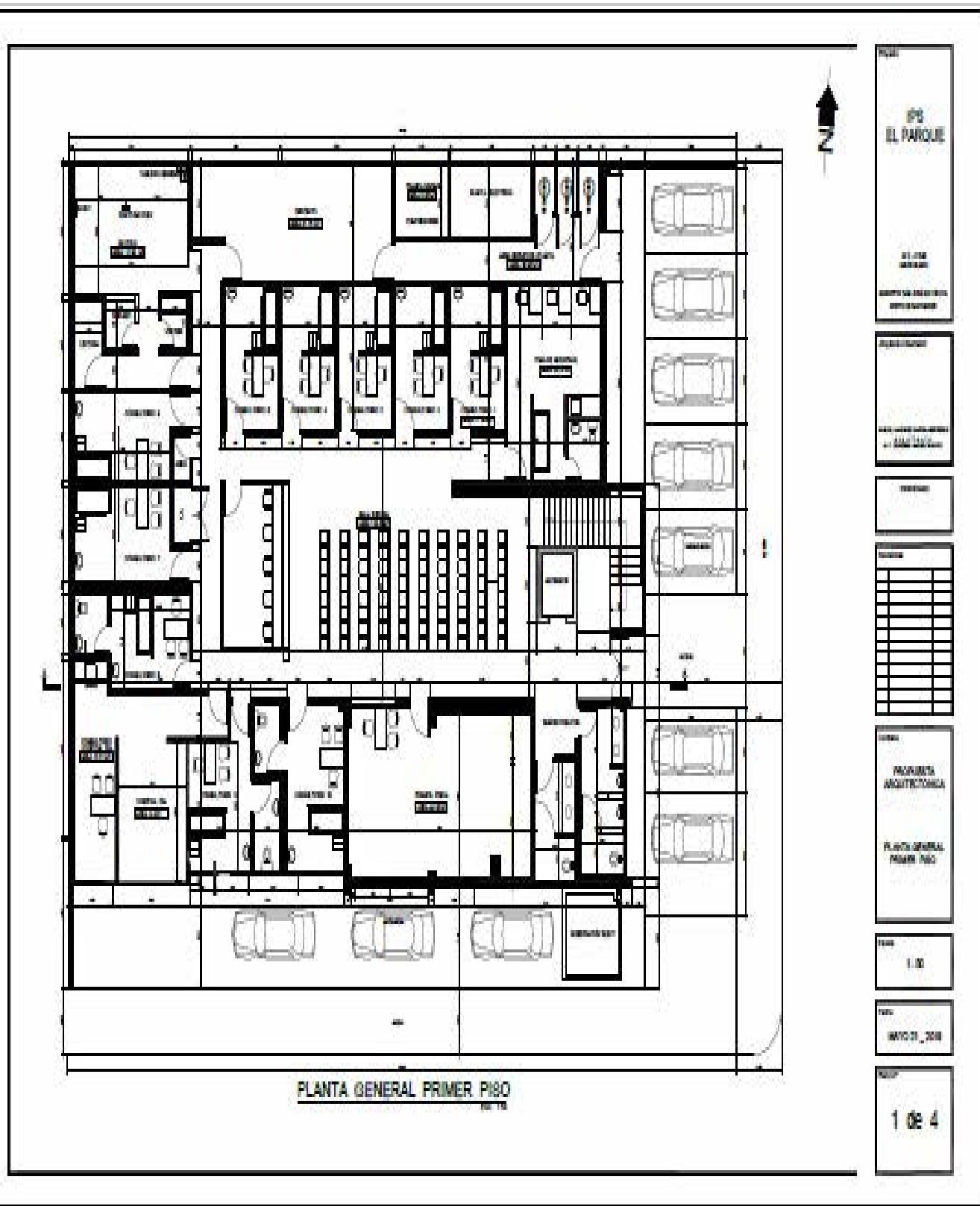


## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

## 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



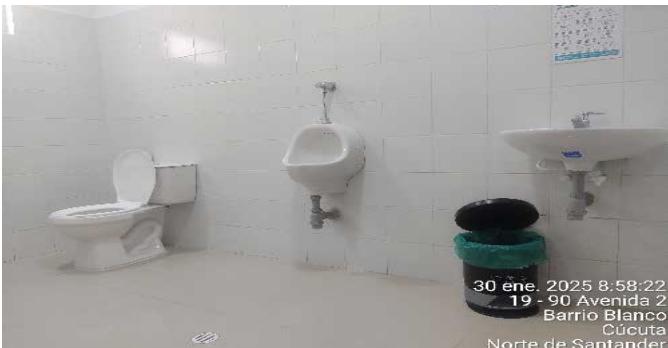
Sala de Espera Primer Piso



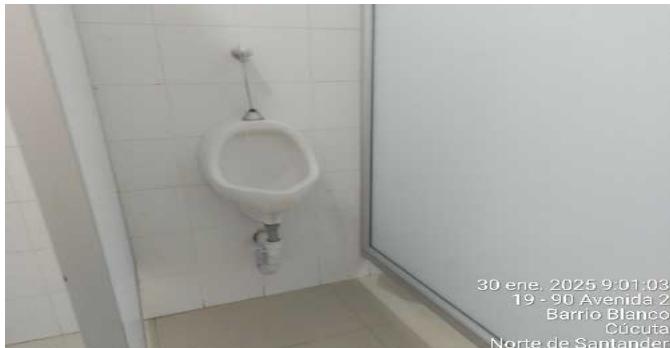
Baño Pùblico Primer Piso



Baños Pùblicos Hombres 2o. Piso



Baño Pùblico Primer Piso



Baño Consultorio 2o. Piso - Tipo



## FOTOS General

Área de laboratorio



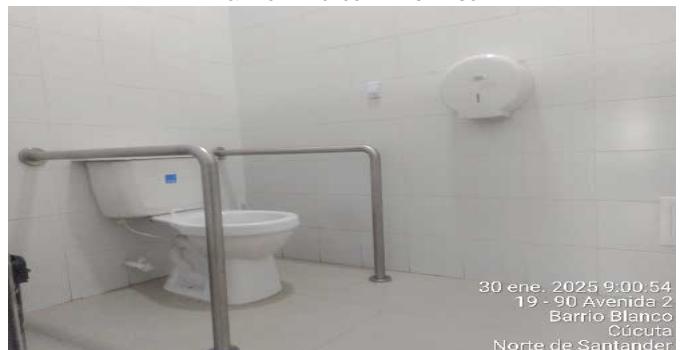
Área de Servicios - Primer Piso



Subestació n Eléctrica



Baño Pùblico 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 20 piso



Baños Pùblico Primer Piso



Motobomba Tanque Subterráneo Primer Piso



Baño consultorio Primer Piso Tipo

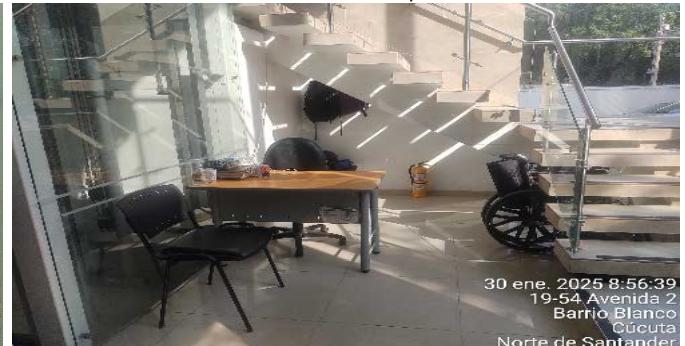


## FOTOS General

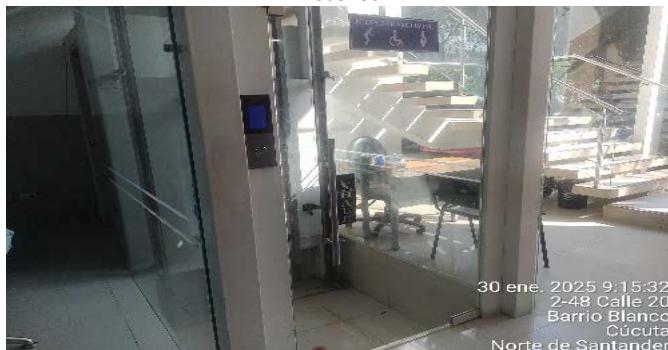
Baños Pùblicos Mujeres 2o. Piso



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 --- **Etapa:** 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 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 avalador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra ~~Activos 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a8d10a74



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



**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 Avaluos EDUAMERICA 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 dia 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**

a8d10a74



PIN de Validación: a8d0a74



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 Suárez  
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

Recibo No. 002078167

Fecha de emisión: 15/01/2025

Fecha Vencimiento: 31/03/2025

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

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	AVALO CATASTRAL	TARIFA (x1000)	IMPUESTO PREDIAL		CORPORON		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
<b>SubTotales</b>			<b>14,759,400</b>		<b>2,213,900</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16,973,300</b>

SON: CATORCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS



(41517709998016538(8020)010002078167(3900)000014759400(96)2025031

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

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

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

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



(41517709998016538(8020)010002078167(3900)000014759400(96)2025031

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

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

Usuario impresión: ARUBIO

# 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)

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

La 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, 948/95, 1052/98, 1686/00, 1469/10, 0019/12 art. 180-192, Decreto 1077/15 modificado por los Decretos 1285/15, 1547/15, 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 0462 y 0463 de 13/07/2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, NSR-10, Resoluciones del Ministerio de Minas y Energía: Resolución 90708 30/08/13, 90807/13, 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 identificado 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, Lote 1 Br. Blanco / C 20 2 36, Lote 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 mts<sup>2</sup>, 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 sismos 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 1º. 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 2º. 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  
e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia

# CURADURIA URBANA No.1

San José de Cúcuta  
 Martha Liliana Nieto Estévez  
 Curadora Urbana  
 NIT. 60.359.483-3 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 3º 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 fidencias, 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:

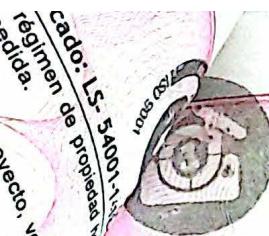
No.	Documento	Observaciones
1	Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de solicitud, cuya fecha de expedición no es superior a un mes antes de la fecha de la solicitud	Aporta certificado No. 260-48036 de 30 de Agosto de 2018.
2	Formulario único nacional de solicitud de licencia 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 01-07-0319-0007-801 y 01-07-0319-0011-801 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 linderio 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 intervenientes 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 amonjado 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.curaduriauncucuta.org  
 e-mail: curaduriacucuta1@gmail.com San José de Cúcuta - Colombia



# CURADURIA URBANA No. 1

SAN JOSÉ DE CÚCUTA  
Marth Liliana Nieto Estévez  
Curadora Urbana  
NIT. 60.359.463-4 Reg. Común

Radicado: LS-54001-1618-0286



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 autoridad 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 esta 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 acredita la cancelación de:

No.	Concepto	Fecha Pago y Entidad
1.	Expensas de la Curaduria Urbana -Decreto 1077 de 2015.	20/09/2018. Banco Avillas. 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 procuratura 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 Curaduria 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 Matrícula Inmobiliaria No. 260-48036, área de terreno de 927.00 mts<sup>2</sup>, sin actualizar identificación catastral, surgidos de la extinción de la propiedad horizontal del Condominio Yanet Lindante y en consecuencia el englobamiento 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 m<sup>2</sup> para permitir la generación de dos (02) unidades independientes, así, Lote 1: con un área de 113.74 m<sup>2</sup> con nomenclatura Calle 20 2-36 Barrio Blanco. Lote 2: con un área de 813.26 m<sup>2</sup>, 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 Curaduria 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 resolutiva 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 resolutiva a la Curaduria 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  
Curador Urbano No. 1 San José de Cúcuta



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

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

**Nro Matrícula: 260-333964**

Página 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA 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

Página 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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA SNR



**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 firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	MAN_PRG_2025_245561
	<b>Hash documento:</b>	67dbc10334
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-04 13:03:14

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 2

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



Gestionado por [avalsign.com](https://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>