



QR validez del avalúo

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

Fecha del avalúo	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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

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 \$3,811,843,959.00 pesos m/cte (Tres mil ochocientos once millones ochocientos cuarenta y tres mil novecientos cincuenta y nueve).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	813.26	M2	\$2,556,362.00	54.54%	\$2,078,986,960.12
Area Construida	Piso 1	587.18	M2	\$1,488,044.00	22.92%	\$873,749,675.92
Area Construida	Piso 2	577.34	M2	\$1,488,044.00	22.54%	\$859,107,322.96
TOTALES					100%	\$3,811,843,959

Valor en letras

Tres mil ochocientos once millones ochocientos cuarenta y tres mil novecientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME

RAANro: AVAL-60323174 C.C: 60323174

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-03 08:07:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	3,811,843,959.00
Proporcional	0	3,811,843,959	Valor asegurable	3,811,843,959
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

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 Clinicas	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 construída ubicada en la Avenida 2 # 19 - 90 Lt2 Barrio Blanco, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.
(Según Catastro: A 2 19 90 Lo 2 BR BLANCO).

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 Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	813.26	AREA DE TERRENO	M2	813
AREA CONSTRUIDA	M2	1.164.52	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	587.18	AREA PISO 1	M2	587.18
AREA PISO 2	M2	577.34	AREA PISO 2	M2	577.34

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.70	569.282			
Indice construcción	1.75	1423.205			

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
----------------------------	---

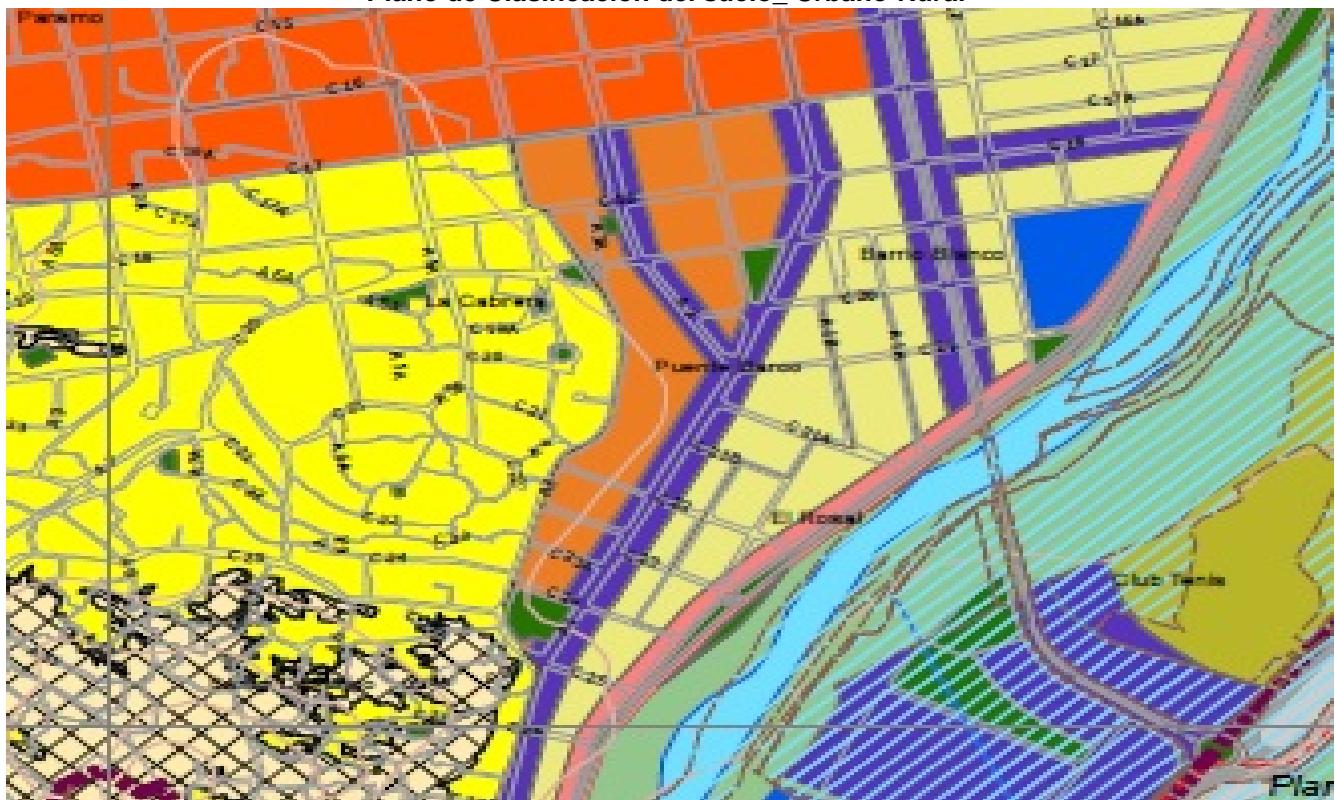
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.
------------------------	--

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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo No.0022 del 19 de diciembre de 2019 POT CUCUTA
Area Del Lote	813.26
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR-3
Uso Principal Norma	Vivienda, Dotacional
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicio, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Renovación
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.75
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	2.00 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Baja
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	Nota: Se toma el área de los documentos suministrados.

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



Plano Tratamiento urbanístico



Indices Norma



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



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

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

3. AREA DE USO DITACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	7.00
OTRAS ZONAS	Los índices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, asentamientos, antejardines y alturas máximas 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	
	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 1.75	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



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



ACUERDO No 022 DE 2019

(19 DIC 2019 -)

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

		SALUD Se permitirán estos usos cuando la estancia donde se desarrolle corresponda a la actividad misma con las características para el uso ditacional propuesto.	Medio Metropolitano	Zonal
		CENTROS DE CULTO ACTIVIDADES DEPORTIVAS SERVICIOS A LA COMUNIDAD DESEGURIDAD ARTESANAL EXPOSICIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y CESTIERNAS ESTABILIZACIÓN DE SUELOS CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES INDUSTRIAS FAMILIARES	Medio Metropolitano	Zonal
	Industria	TIENDAS DE PRENDAS DE VESTIR Y CESTIERNAS ESTABILIZACIÓN DE SUELOS CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto	Bajo Impacto
		TIENDAS DE PRENDAS DE VESTIR Y CESTIERNAS ESTABILIZACIÓN DE SUELOS CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto	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 serán estas unidades o multitemplares, así deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que no se cumpla, se pone en el P.O.T. la obligación de que se respeten las normas que rigen 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.

Área de actividad	Área de actividad correspondiente al uso de actividad residencial tipo 2004 y se evidencia en el Mapa	5. Residencial
USOS APLICAN PARA:	Nro. 31. Uso de actividad	
USOS PRINCIPALES	Vivienda	Tipo: UNIFAMILIAR, ESPACIO MUY Y MULTIFAMILIAR TIPO 161. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE ALQUILER, PRIORITY. El uso de viviendas de interés social, se autoriza para el caso de construcción de viviendas, agrupaciones, casonas o edificaciones que ofrezcan de la vivienda de casas de vivienda, zonas de actividad residencial, se permite la construcción de viviendas, casonas o edificios para la vivienda residencial y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales
	Comercio Ditacional	USO DITACIONAL TIENDAS DE PRENDAS DE VESTIR Y CESTIERNAS ESTABILIZACIÓN DE SUELOS CONSTRUCCIÓN ALTAZUMA AL RAMO AUTOMOTRIZ COMERCIO ALSEGUERO AL RAMO AUTOMOTRIZ VENTAS DE VEHÍCULOS Y AERORETOS ACTIVIDADES DE ESTACIONAMIENTO ACTIVIDADES DE ESTACIONAMIENTO CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS COMERCIO Y TELECOMUNICACIONES ESPECIALIZADOS FINANCIEROS ESPECIALIZADOS PROFESIONALES EDUCACIÓN
USOS COMPLEMENTARIOS	Servicios	USO DITACIONAL TIENDAS DE PRENDAS DE VESTIR Y CESTIERNAS ESTABILIZACIÓN DE SUELOS CONSTRUCCIÓN AL RAMO AUTOMOTRIZ COMERCIO ALSEGUERO AL RAMO AUTOMOTRIZ VENTAS DE VEHÍCULOS Y AERORETOS ACTIVIDADES DE ESTACIONAMIENTO ACTIVIDADES DE ESTACIONAMIENTO CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS COMERCIO Y TELECOMUNICACIONES ESPECIALIZADOS FINANCIEROS ESPECIALIZADOS PROFESIONALES EDUCACIÓN
	Ditacional	USO DITACIONAL TIENDAS DE PRENDAS DE VESTIR Y CESTIERNAS ESTABILIZACIÓN DE SUELOS CONSTRUCCIÓN AL RAMO AUTOMOTRIZ COMERCIO ALSEGUERO AL RAMO AUTOMOTRIZ VENTAS DE VEHÍCULOS Y AERORETOS ACTIVIDADES DE ESTACIONAMIENTO ACTIVIDADES DE ESTACIONAMIENTO CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL SERVICIOS DE ESTACIONAMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS COMERCIO Y TELECOMUNICACIONES ESPECIALIZADOS FINANCIEROS ESPECIALIZADOS PROFESIONALES EDUCACIÓN

258

Areas o Documentos



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

ACUERDO N° 022 DE 2019

4 7 9 DIC 2019

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

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones unifamiliares o multifamiliares que se deban 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 sostienen las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente artículo. En estos casos se le dará la prioridad a las edificaciones o agrupaciones de menor comercialización y compraventa de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosas que se destinan a la venta.

257

Areas o Documentos



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

ACUERDO N° 022 DE 2019

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

nedes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades y demandas de las nuevas condiciones de calidad habitacional y uso del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Los predios ubicados en la modalidad de reactivación o abusados en mejoramiento integral en cuya ejecución se suscita la posibilidad de que se realice en tanto se cumpla la medida de redescuento pendiente plan parcial en cuyo caso la norma de reactivación quedará establecida directamente por dicho instrumento. En todo caso, el correspondiente plan parcial deberá ser aprobado por el cumplimiento de los indicadores de espacio público por habitante establecidos en este POT.

En la modalidad de redesarrollo, el respectivo plan parcial podrá determinar la redefinición total o parcial de la malla vial y de espacio público en general del área sujeta a planificación, así como el reemplazo de sus edificaciones con nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo 1. Algunas direcciones que tienen el tratamiento de la PDS para efectos de su manejo mediante las autorizaciones del tratamiento. No obstante, en todo momento, el Alcalde podrá dictaminar la incorporación de las autorizaciones de manejo de la PDS en la legislación especial, el cual culminaría con la adopción de un marco normativo que permita la

Artículo 183. Tratamiento de conservación. El tratamiento de conservación orienta y regula las actuaciones urbanísticas en inmuebles, zonas o conjunto de edificaciones que deban ser preservados, para su uso, integración, protección, adecuación y/o conservación. Queda, en tanto, la protección, conservación, integración, sostenibilidad, protección y recuperación, dentro de la identidad y memoria.

Las modalidades del tratamiento de conservación están clasificadas en el presente acuerdo de la siguiente manera:

1. Conservación selectiva de patrimonio cultural. Se aplicará prioritariamente de manera que moléculas inmuebles de conservación, deberán conservar el paramento marcado por esa edificación, para el sotabanco, el voladizo y balcón. Si la tipología del inmueble de conservación es distinta, el inmueble deberá ser de la misma tipología, con la misma tipología de conservación. Si la tipología es continua, el inmueble colindante se deberá adosar hasta la altura de la crujía frontal del

Parágrafo 4.- De Conservación.
En todo caso, la Administración Municipal podrá reglamentar mediante decreto la ejecución de la restauración urbana de volumetría en el tratamiento del conservación de manera general para todo el centro histórico o para los inmuebles señalados, previa realización de los estudios técnicos del caso.

Parágrafo 2. La asignación del tratamiento de conservación no restringe la posibilidad de efectuar mejoras estructurales y localizadas en los inmuebles, las cuales todo caso, serán asumidas por los propietarios.

Municipal deberán conservar la altura original en cualquier tipo de intervención. Para edificaciones colindantes, la altura máxima será igual a la de la edificación patrimonial más alta de las localizadas en el mismo costado de la manzana.

112

Areas o Documentos



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



ACUERDO No 022 DE 2019

19 DIC 2019

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

Parágrafo 2. Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de uso y ocupación actual. En general, el ordenamiento territorial se basará en la adecuada definición de los equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de suelo requerido con destino al espacio público, se logrará mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de financiación, o de la adquisición de los elementos de reavivamiento de carga y beneficios, y las disposiciones normativas específicas del Tratamiento de Consolidación.

Parágrafo 3. Autorícese al Señor Alcalde de San José de Cúcuta para que durante la vigencia del presente Acuerdo y con ayuda del sistema de información geográfica proceda a efectuar la actualización periódica del listado de barrios, urbanizaciones o conjuntos a los que les aplica el tratamiento de consolidación.

Parágrafo 4. La clasificación en tratamiento de consolidación, no exime del cumplimiento por parte de urbanizadores, constructores o propietarios de los terrenos con la entrega efectiva a favor del Municipio, a título gratuito, de las zonas de cesión obligatoria, por afectación o las destinadas para parques, zonas verdes y equipamientos determinados en la norma urbanística. Las normas de volumetría son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenida en el presente acuerdo.

Artículo 182. Tratamiento de Renovación. El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes mediante modificaciones sustanciales en uso de la tierra y a las construcciones, tanto para detener procesos de deterioro físico, ambiental, social, conflicto funcional interno, o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, conservando y mejorando las condiciones de uso y ocupación en las zonas de consolidación y las definiciones del PDT. Son las determinaciones que están destinadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desmanteladas de las ciudades, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública y privada, impulsar la diversificación de usos para otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

El tratamiento de renovación se subdivide en las siguientes modalidades de tratamiento de renovación urbana:

1. Renovación urbana por Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la reurbanización de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, como son las viviendas, fachadas, asentamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector.

2. Renovación urbana por redesarrollo. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. El tratamiento urbanístico de renovación urbana por redesarrollo es dirigido a promover la transformación de zonas desmanteladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público.



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1779	EscrituraDePropiedad	24/07/2019	4a.	Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
26-333964	23/01/2025	54-001-01-07-00-00-0319	Local Comercial -0007-0-00-00-0000

Observación

Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble presenta una Hipoteca Abierta sin límite de cuantía (Anotación Nro. 003).
Información tomada de los documentos suministrados por el solicitante.

Observación

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

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:	<p>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.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Avenida 2 y se encuentra en buen estado de conservación.</p>				

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	2019	Edad Inmueble	6 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

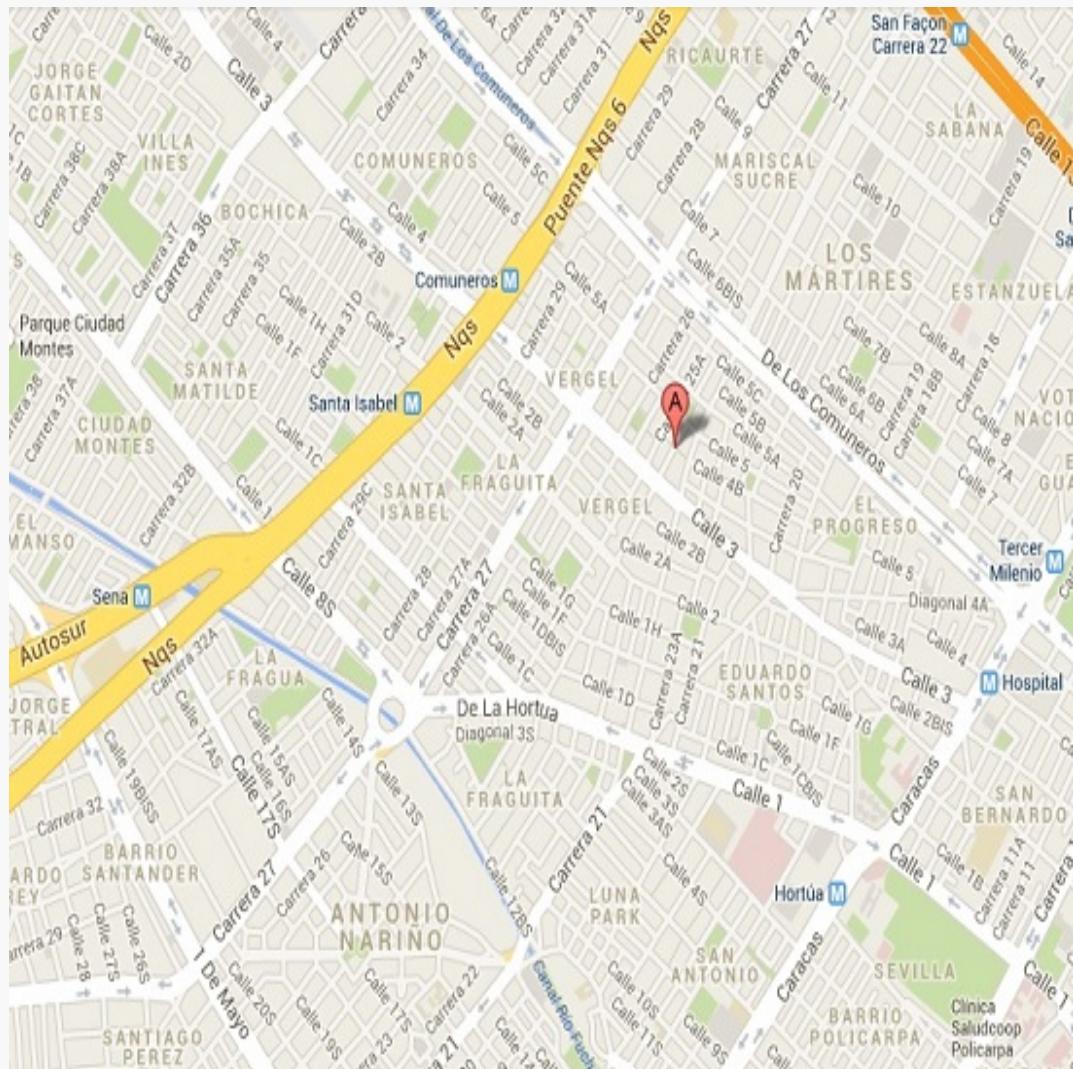
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Illuminación
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>		

	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.
-------------	--

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.877758
GEOGRAFICAS : 7° 52' 39.9288''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.494200
GEOGRAFICAS : 72° 29' 39.12''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Blanco	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	3134302859	260	120	\$1,200,000	\$144,000,000
2	Barrio Blanco	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	3177395004	260	150	\$1,000,000	\$150,000,000
3	Barrio Blanco	\$800,000,000	0.95	\$760,000,000	3187852469	240	140	\$1,000,000	\$140,000,000
4	Barrio Blanco	\$850,000,000	0.95	\$807,500,000	3187852469	218	161	\$1,300,000	\$209,300,000
Del inmueble					813.26				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$616,000,000	\$2,369,231	1.0	1.0	1.00	\$2,369,231
2	\$657,500,000	\$2,528,846	1.0	1.0	1.00	\$2,528,846
3	\$620,000,000	\$2,583,333	1.0	1.0	1.00	\$2,583,333
4	\$598,200,000	\$2,744,037	1.0	1.0	1.00	\$2,744,037
					PROMEDIO	\$2,556,361.74
					DESV. STANDAR	\$154,622.62
					COEF. VARIACION	6.05%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2 ADOPTADOM2	\$2,556,362.00 \$	AREA AREA	813.26	TOTAL TOTAL	\$2,078,986,960.12 \$0.00
VALOR TOTAL		\$2,078,986,960.12				

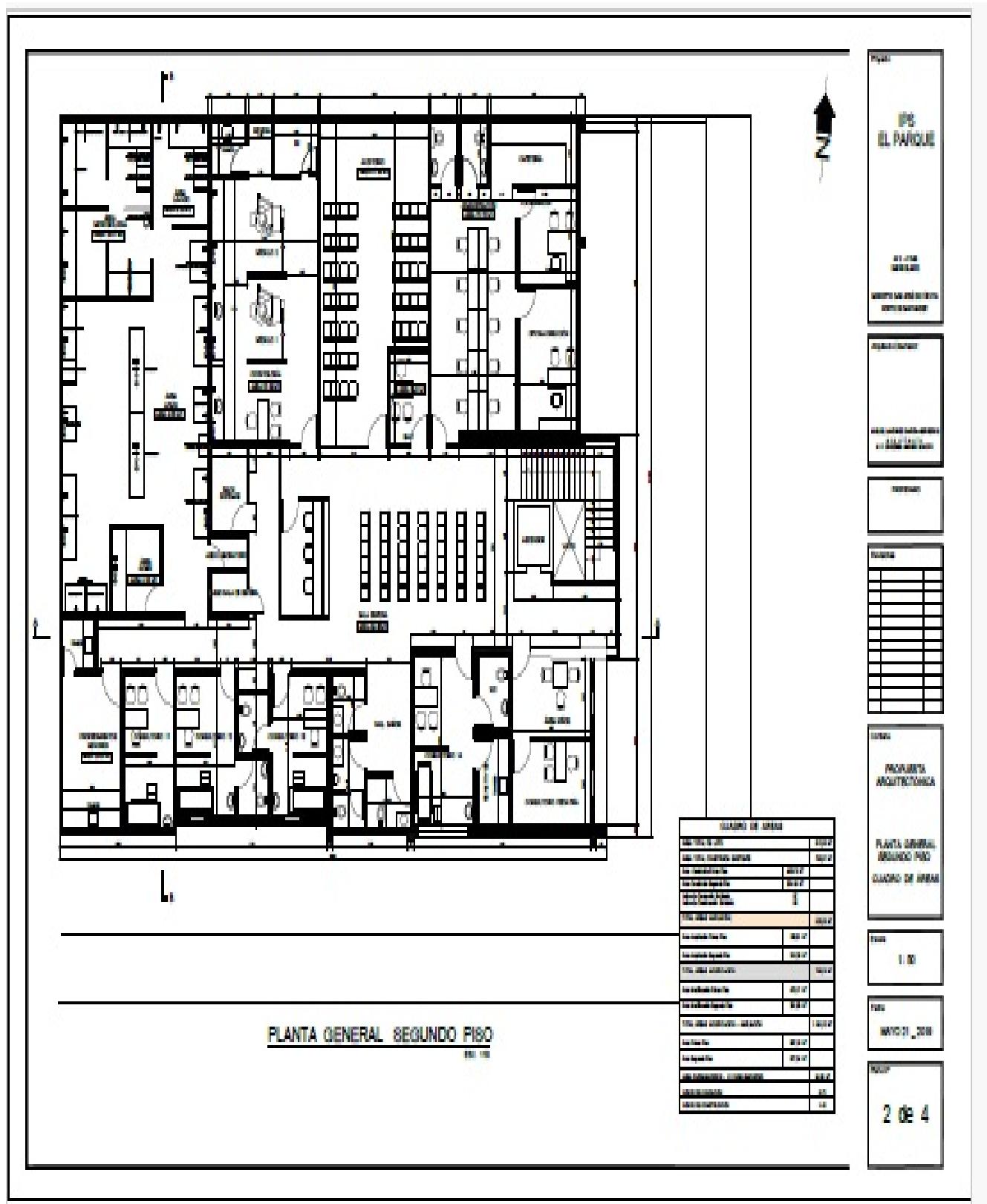
Observaciones:**Enlaces:**4.-<https://inmobiliariaitonchala.com.co/inmuebles/casa-en-venta-en-barrio-blanco/24482>

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	1164.52
Área construida vendible	1164.52
Valor M2 construido	\$1,751,835
Valor reposición M2	\$2,040,046,894
Valor reposición presupuesto M2	\$1,751,835
Fuente	Valores Tipologías Constructivas IGAC
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,576,652
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fitto y corvin %	5.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,488,044
Valor adoptado depreciado	\$1,488,044
Valor total	\$1,732,856,999

Observaciones: Se toma el valor de \$2,447,728 (7021132_Institucional_Salud 1)

Plano



Plano

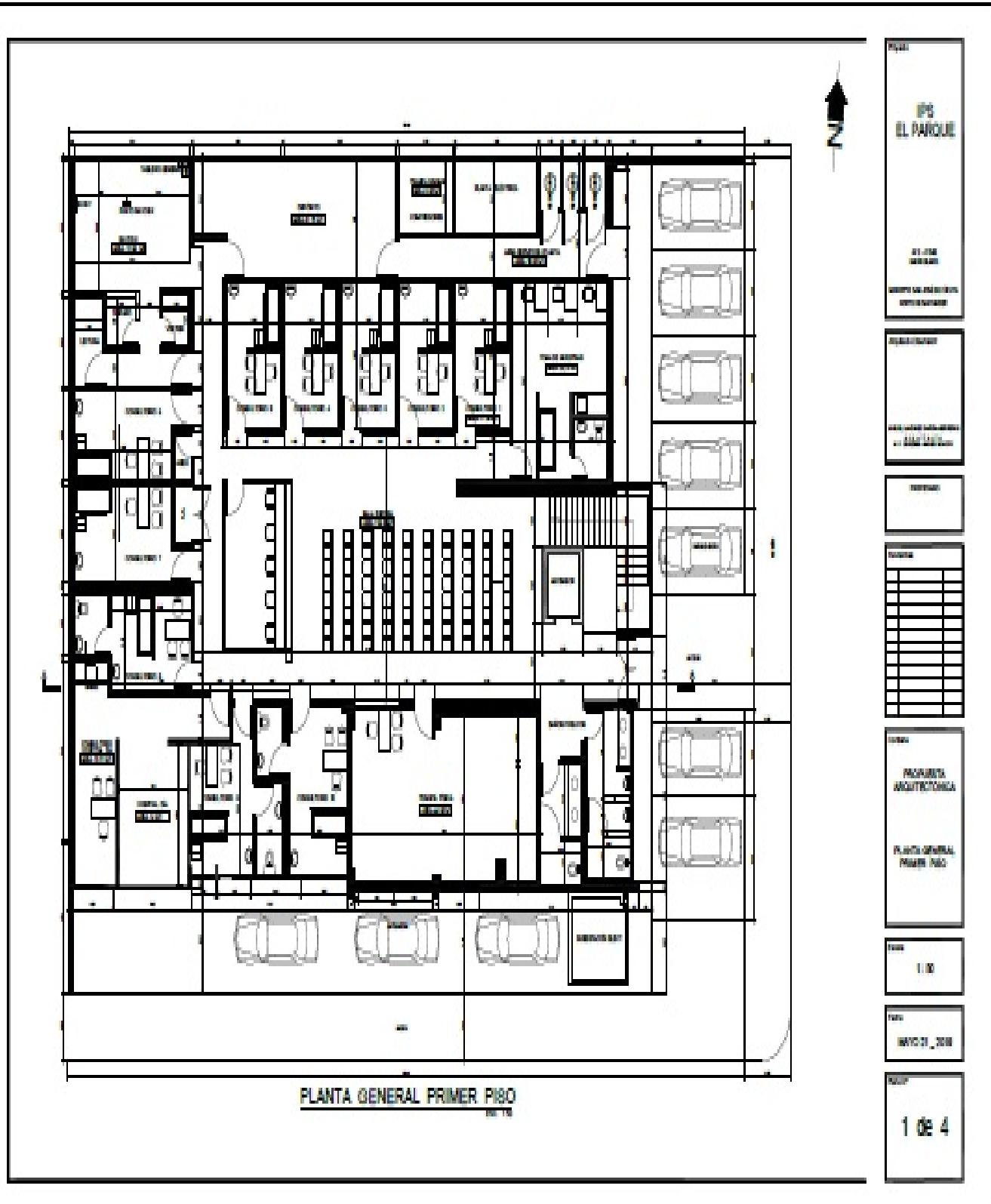
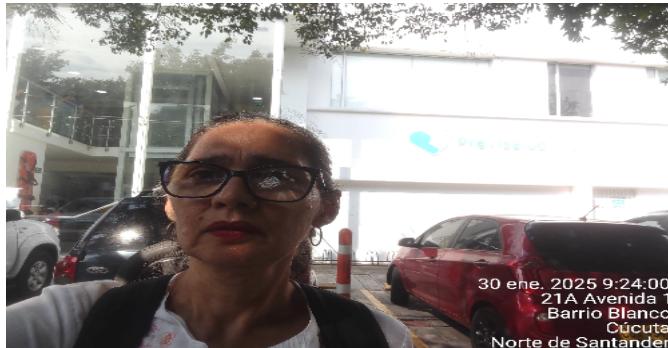


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



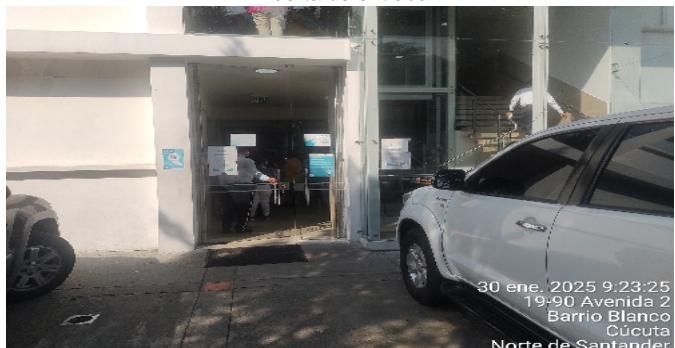
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



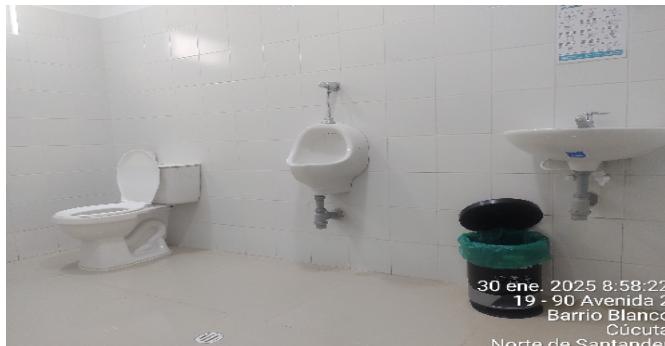
Puerta de entrada



aÑ±o PÃºblico Primer Piso



Baños PÃblicos Hombres 2o. Piso



Área de laboratorio



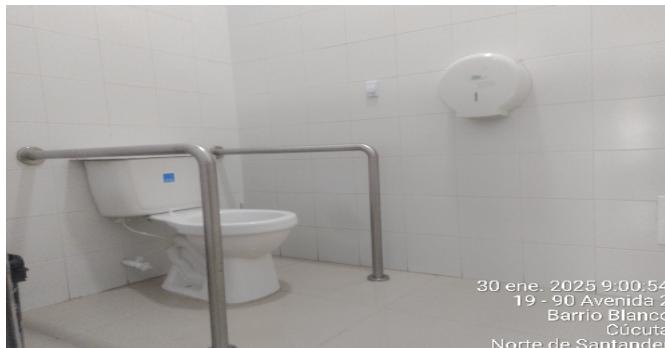
Área de Servicios - Primer Piso



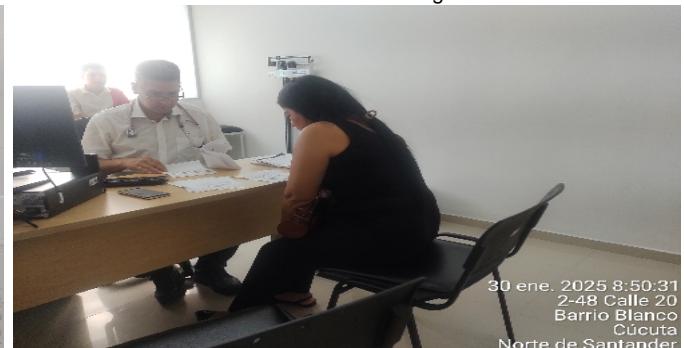
Baño Consultorio 2o. Piso - Tipo



Baño PÃblico Primer Piso



Consultorio de PediatrÃa Segundo Piso



SubestaciÃn ElÃ©ctrica



Tanque SubterrÃneo



CafeterÃa Ãrea Administrativa 2o.Piso



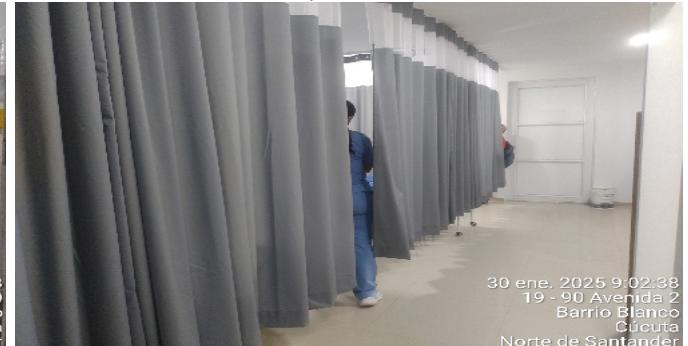
Ãrea de Toma de Muestras Primer Piso



Ãrea de Procedimientos Menores



Ãrea de Terapia FÃsica Primer Piso



Ãrea de toma de Rayos X Primer Piso



Ãrea de Laboratorio



BaÃ±os PÃblico Primer Piso



Ãrea Administrativa 2o piso



Baños Pùblicos Mujeres 2o. Piso



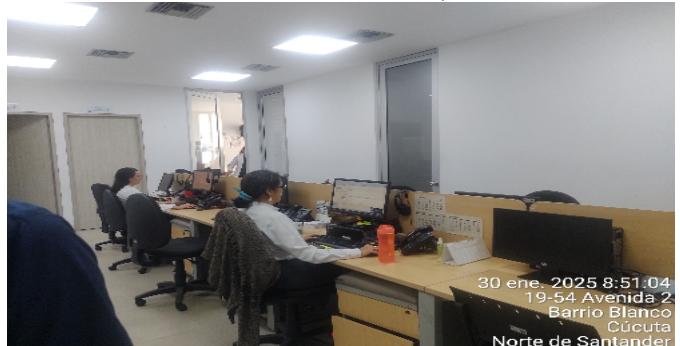
Motobomba Tanque Subterraneo Primer Piso



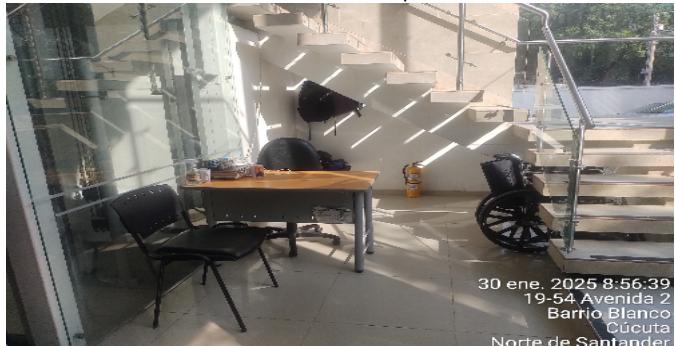
Baño consultorio Primer Piso Tipo



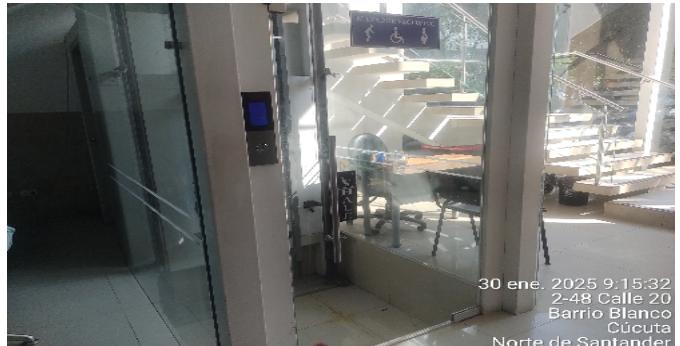
Área Administrativa 2o. piso



Escaleras al 2o. piso



Ascensor



Área de Aseo Primer Piso



Consultorio Primer piso Tipo



Área de Odontología Segundo Piso



Área de Procedimientos Menores



Área de Laboratorio



Área Administrativa 2o Piso



Recepción Segundo Piso



Consultorio Segundo Piso - Tipo



Sala de Espera 2o. Piso



Área de Laboratorio



Área de Laboratorio



Área de Laboratorio



Área de Aseo Laboratorio



Baño Pùblico Primer Piso



Sala de Espera Primer Piso



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.

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.

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, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en ALUMOS EDULAMERICA 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

a8d10a74



PN de Validación: s8d11a74



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

RRA AVALUO: MAN PRG 2025_245561 M.I.: 26-333964

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal