



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: CI 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 Clínicas	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No

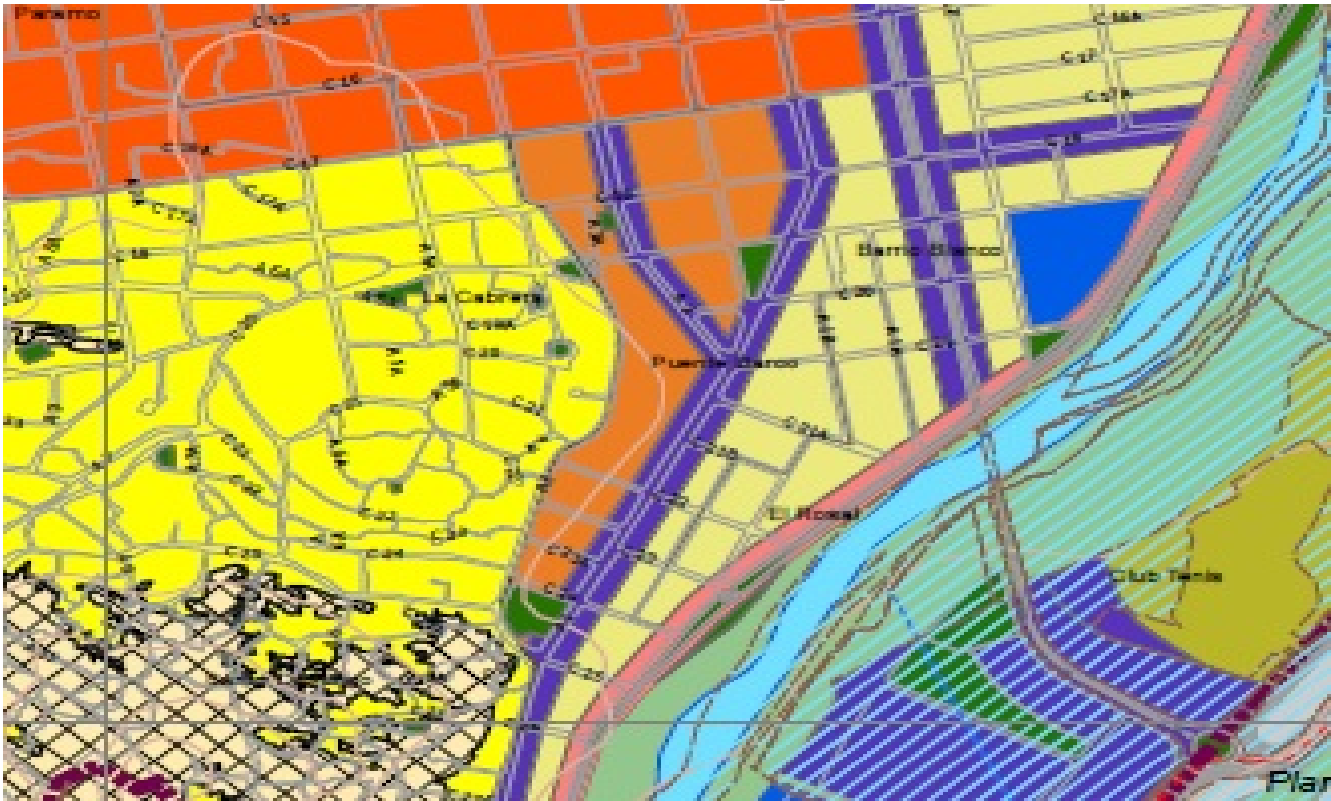
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la construcción en él construídam ubicada en la Avenida 2 # 19 - 90 Lt2 Barrio Blanco, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: A 2 19 90 Lo 2 BR BLANCO).
-------------	--

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	
AREA DE TERRENO			M2	813.26	
AREA CONSTRUIDA			M2	1.164.52	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	813	
AREA CONSTRUIDA			M2	677	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	1.475.935.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	813.26	
AREA PISO 1			M2	587.18	
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 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.
--	--

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 urbanistico



Indices Norma



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"


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

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

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	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



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"

Industria	SALEDO	Vecinal	Zonal
	Se permiten estos usos cuando la edificación donde se pretende desarrollar la actividad cumple con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto.	Vecinal	Zonal
	SERVICIOS DE CUIDO	Vecinal	Zonal
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal	Zonal
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal	Zonal
	DE SEGURIDAD	Vecinal	Zonal
	ARTESANAL	Vecinal	Zonal
	COMERCIO DE PRENDAS DE VESTIR Y CALZADO	Bajo Impacto	
	PREPARACION DE ALIMENTOS	Bajo Impacto	
	ACTIVIDADES DE EDIFICACION E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Bajo Impacto	
INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto		

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

Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR4	Tipos	Reserva
USOS APLICAN PARA:	Reserva: asignados como área de actividad residencial tipo ZR4 y se evidencia en el Mapa No. 01. Usos de suelo urbano		
USOS PRINCIPALES	Vivienda	UNIFAMILIAR, BI-FAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO R4, VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO. El uso principal será espacio la autorización para el caso de conjuntos cerrados, agrupaciones cerradas o multifamiliares (Reserva) de la educación de calidad, de vivienda, zona de administración, servicios comunales, dotacionales propios de las unidades pertenecientes a los equipos educativos para la prestación de servicios educativos	
	Comercio Dotacional	Para el uso principal: USO DOMESTICO RECREATIVOS PUBLICOS	Vecinal Vecinal
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	USO DOMESTICO COMERCIO GENERAL COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ AGRUPOACIONES COMERCIALES VENTAS DE VIVERES Y AGROPECUARIOS ACTIVIDADES DE ESPORTAMIENTO PARQUEADEROS CAFETERIAS, RESTAURANTES SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO	Zonal Zonal, Metropolitana Vecinal Vecinal Vecinal Vecinal Vecinal Vecinal Vecinal
	Servicios	SERVICIOS VETERINARIOS ENTRETENIMIENTO CULTURALES Y RECREATIVAS CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal Vecinal Vecinal Vecinal
		INTERMEDIACION FINANCIERA FINANCIALES PROFESIONALES Y SERVICIOS	Vecinal Vecinal
	Dotacional	EDUCACION	Vecinal Metropolitana

258

DEPARTAMENTO NOROCCIDENTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSE DE CUCUTA

ACUERDO No. **022** DE 2019

(19 D.I.C 2019)

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

Dotacional	ALMACENAMIENTO Y HORRILES	Zonal
	ENTRETENIMIENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Vecinal Zonal
	COMERCIO Y TELECOMUNICACIONES	Vecinal Zonal
	INTERMEDIACION FINANCIERA	Vecinal
	INDUSTRIAS, PROFESIONALES Y TECNICOS	Vecinal Zonal
	EDUCACION	Vecinal
	SALUD	Vecinal
	Se permite este uso cuando la edificación donde se pretenda desarrollar la actividad concuerda con las normas aplicables para el uso dotacional propuesto.	Vecinal
	SERVICIOS SOCIALES	Vecinal Zonal
	CENTROS DE CULTO	Vecinal
Industria	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vecinal
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vecinal
	DE SEGURIDAD	Vecinal Zonal
	ARTESANAL	Vecinal
	CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SEMAJES	Vecinal
	ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Vecinal
	INDUSTRIAS FAMILIARES	Vecinal
		Vecinal
		Vecinal
		Vecinal

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 otorgar el uso de Propiedad Horizontal y en caso de que este no se armonice al P.O.T., se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos sean de menor impacto a los formulados en el presente aparte. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósito, comercialización y compra-ventas de productos de perecederos, comúnmente denominados Cosacehones.

Residencial		
Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZR-1	
USOS APLICAN PARA:	Mapa de uso de suelo	
	USO	
USOS PRINCIPALES	Vivienda	Tipos
	Dotacional	Tipos
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	Tipos
	Servicios	Tipos
	Dotacional	Tipos

257

Areas o Documentos



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	54-001-01-07-00-00-0319-0007-0-00-00-0000	Local Comercial	
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:	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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	6 aÃ±os	Vida útil	100 aÃ±os
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

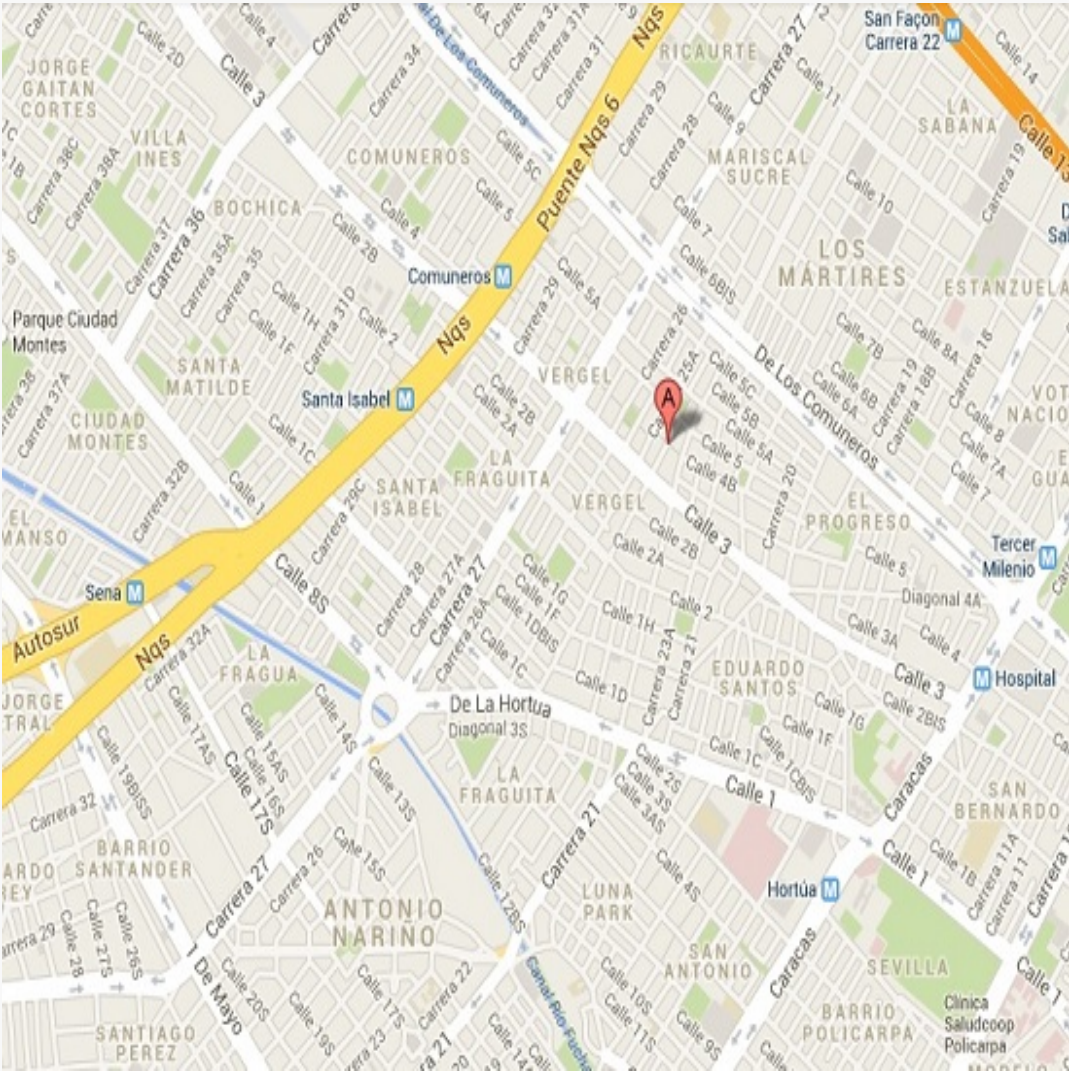
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>Primer Piso: 10 Consultorios Médicos con baño, Baños Públicos para hombres, mujeres y discapacitados, Consultorio de terapia física, Cosultorio 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 admiistrativa 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	<p>Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Porcelanato y Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas en madera y en aluminio. Ventanas en aluminio. Enchapes en Baños y Áreas de esterilización y aseo. Puerta de entrada en vidrio tempaldo, Fachada principal en vidrio templado, pasamanos de escaleras en tubo de aluminio con vidrio tempaldo.</p>							

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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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%

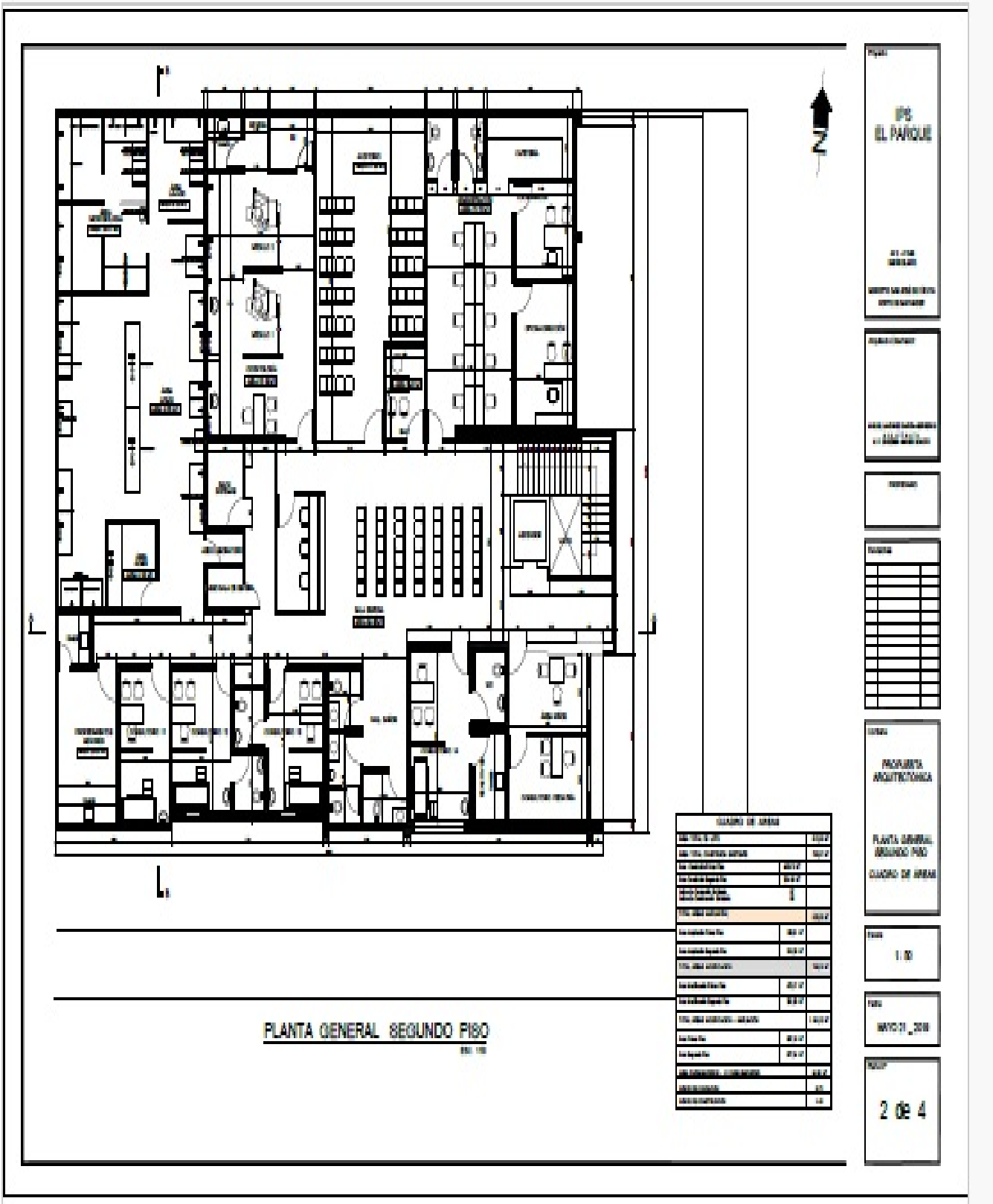
TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,556,362.00	AREA	813.26	TOTAL	\$2,078,986,960.12
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$2,078,986,960.12					

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

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	1164.52
Area 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
VetusTez	6
Edad en % de vida útil	6 %
Fito 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

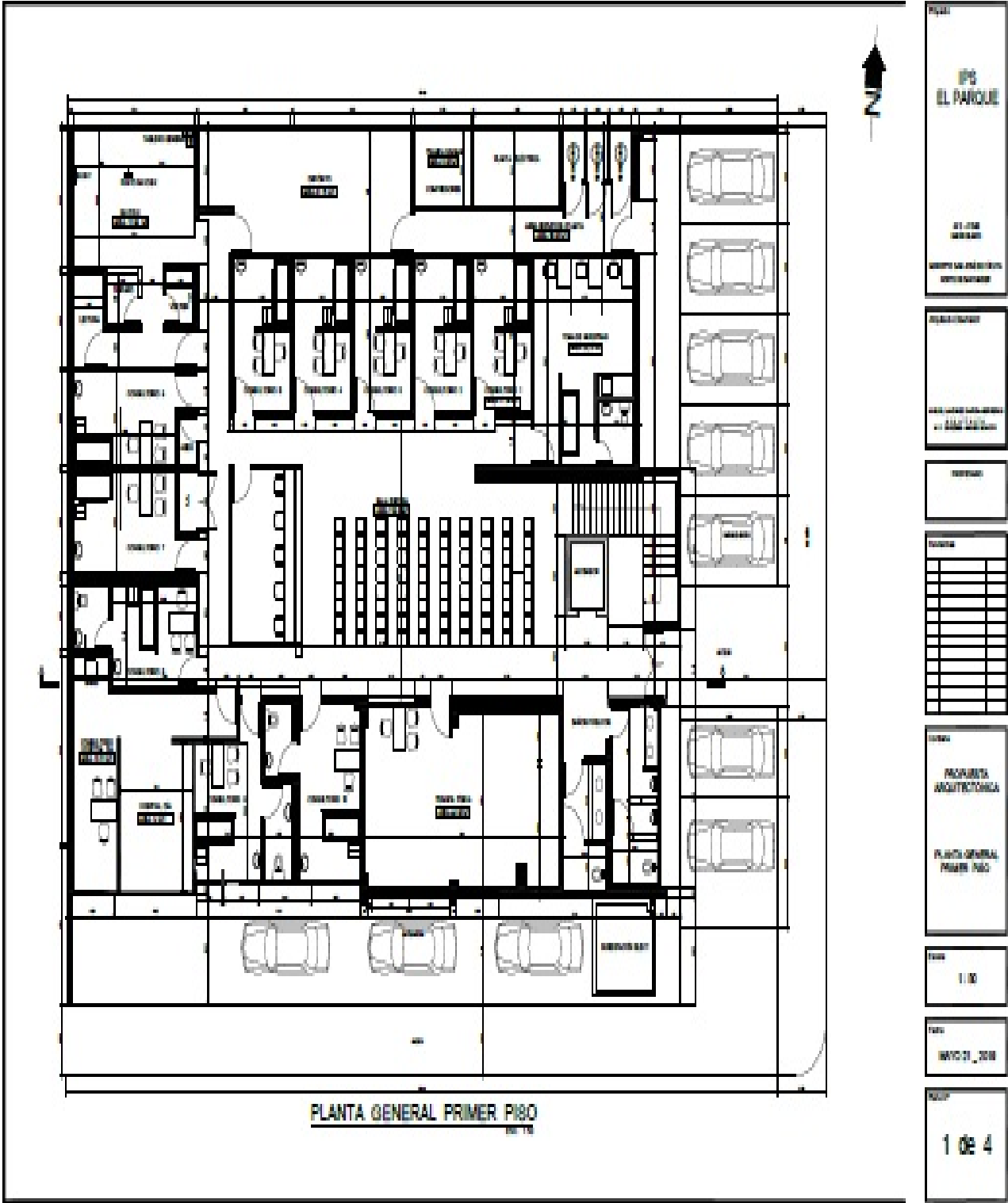


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



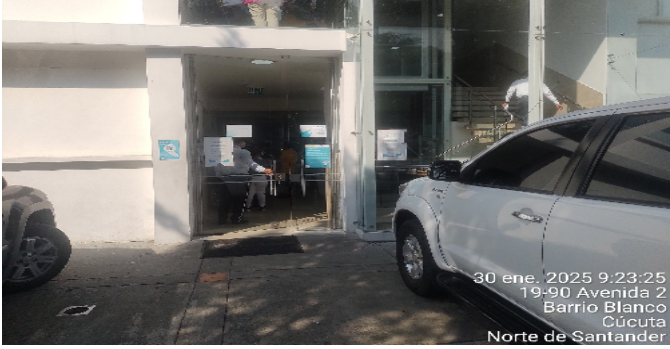
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



aÃ±o PÃºblico Primer Piso



Baños Públicos Hombres 2o. Piso



Área de laboratorio



Área de Servicios - Primer Piso



Baño Consultorio 2o. Piso - Tipo



Baño Público Primer Piso



Consultorio de Pediatría Segundo Piso



Subestación Eléctrica



Tanque Subterráneo



Cafetería Área Administrativa 2o.Piso



Área de Toma de Muestras Primer Piso



Área de Procedimientos Menores



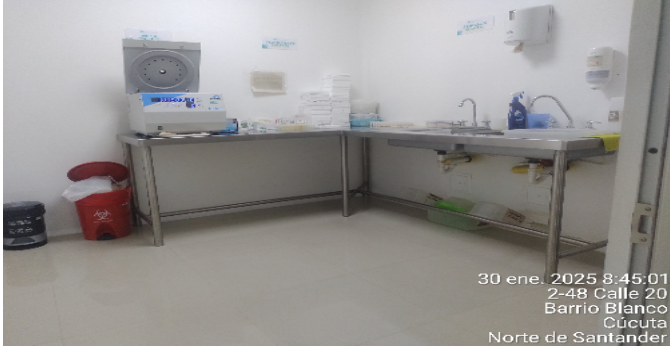
Área de Terapia Física Primer Piso



Área de toma de Rayos X Primer Piso



Área de Laboratorio



Baños Públicos Primer Piso



Área Administrativa 2o piso



Baños Públicos Mujeres 2o. Piso



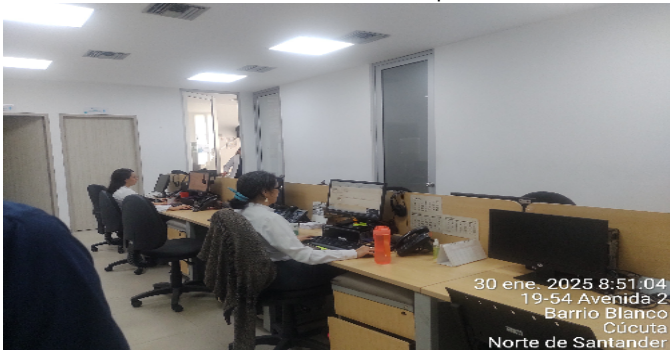
Motobomba Tanque Subterráneo Primer Piso



Baño consultorio Primer Piso Tipo



Área Administrativa 2o. piso



Escaleras al 2o. piso



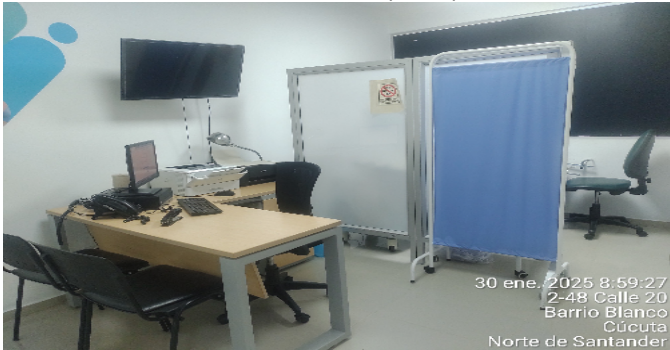
Ascensor



Área de Aseo Primer Piso



Consultorio Primer piso Tipo



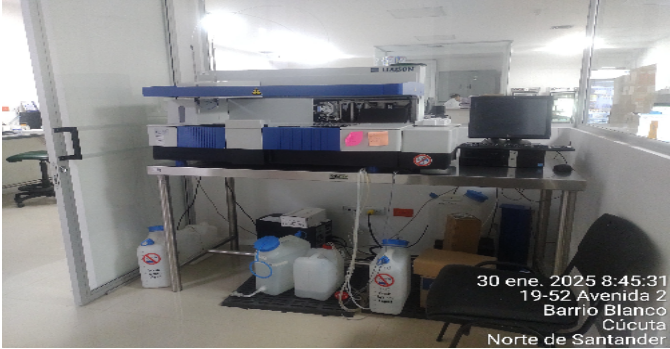
Área de Odontología Segundo Piso



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 Público 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2025_245561



PIN de Validación: s8d0a74



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8d0a74



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA

Teléfono: 3183900001 - 5762294

Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a8d0a74



PIN de Validación: s8d0a74



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: MAN_PRG_2025_245561 M.I.: 26-333964