



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1098638361

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES					
CLIENTE	FAVIANY ARCE MONSALVE	FECHA VISITA	12/04/2023							
NIT / C.C CLIENTE	1098638361	FECHA INFORME	17/04/2023							
DIRECCIÓN	CARRERA 2 CALLE 2A DIAGONAL 5 MZ D CASA 10	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía							
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	30 años							
BARRIO	Bariloche	REMODELADO								
CIUDAD	Piedecuesta	OCCUPANTE	Propietario							
DEPARTAMENTO	Santander	TIPO DE INMUEBLE	Casa							
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda							
TIPO AVALUO	valor comercial									
VALUADOR	MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES									
IDENTIFICACIÓN	63479382									
ASPECTOS JURIDICOS										
PROPIETARIO	GALVIS MACHUCA YANETH MARGARETH			M. INMOB.	N°					
NUM. ESCRITURA	1810 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	CASA	314-21899					
CIUDAD ESCRITURA	Piedecuesta	DEPTO	Santander							
CEDULA CATASTRAL	6854701000000603001000000000									
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA									
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A									
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2							

OBSERVACIONES GENERALES

- 1) LOTE 10 CASA 10 MANZ D URBANIZACION BARILOCHE
2) CARRERA 2 CALLE 2A DIAGONAL 5 Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 203,086,710.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,609,938.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



MARTHA CECILIA HERNANDEZ
BENAVIDES
Perito Actuante
C.C: 63479382
RAA: AVAL-63479382

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	54	Frente	6
Forma	rectangular	Fondo	9
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	0.6666

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin Riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	no
Patrimonio	no

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo No. 028 de 2003
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	
Indice de ocupación	0,70
Indice de construcción:	1.40
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	96	AREA CONSTRUIDA	M2	96

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	54
AREA PISO 1	M2	48	AREA PISO 1	M2	48
AREA PISO 2	M2	48	AREA PISO 2	M2	48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 400-500
Escolar	Bueno 400-500
Asistencial	Bueno 400-500
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 0-100
Zonas recreativas	Bueno 100-200

Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI Bueno
Sardineles	SI Bueno
Vias Pavimentadas	SI Bueno
Transporte Público	Bueno

Sector	Predio
Acueducto	SI SI
Alcantarillado	SI SI
Energía Eléctrica	SI SI
Gas Natural	SI SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	póticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 2 CALLE 2A DIAGONAL 5 MZ D CASA 10

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	54	M2	\$1,360,865.00	36.18%	\$73,486,710.00
Area de Terreno	CONSTRUCCION	96	M2	\$1,350,000.00	63.82%	\$129,600,000.00
TOTALES					100%	\$203,086,710.00

Doscientos tres millones ochenta y seis mil setecientos diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$203,086,710.00

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora

SALVEDADES

CERTIFICADO: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/917020230411150433CLT.pdf>

ESCRITURA: <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023041213046536esc%20marta.pdf>

NO RIESGO: <https://www.losrosales.co/avaluos/ima/adjuntos/2023042613045805PLANEACION.pdf>

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Zona verde: No, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARILOCHE	\$218,000,000	0.97	\$211,460,000	+573164445454	54	96	\$1,400,000	\$134,400,000
2	BARILOCHE	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	315 3731374	54	108	\$1,200,000	\$129,600,000
3	BARILOCHE	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000	6076960734	54	96	\$1,400,000	\$134,400,000
Del inmueble						54	96		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$77,060,000	\$1,427,037	1.0	1.0	1.00	\$1,427,037
2	\$74,100,000	\$1,372,222	1.0	1.0	1.00	\$1,372,222
3	\$69,300,000	\$1,283,333	1.0	1.0	1.00	\$1,283,333
				PROMEDIO	\$1,360,864.20	
				DESV. STANDAR	\$72,522.01	
				COEF. VARIACION	5.33%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,360,865.00	AREA	54	TOTAL	\$73,486,710.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,350,000.00	AREA	96	TOTAL	\$129,600,000.00
VALOR TOTAL		\$203,086,710.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/bariloche/piedecuesta/6718700>

2-https://www.doomos.com.co/de/6714342_se-vende-casa-de-dos-niveles-en-bariloche.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3-https://www.doomos.com.co/de/6714342_se-vende-casa-de-dos-niveles-en-bariloche.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 2 CALLE 2A DIAGONAL 5 MZ D CASA 10 | Bariloche |
Piedecuesta | Santander

COORDENADAS (DD)

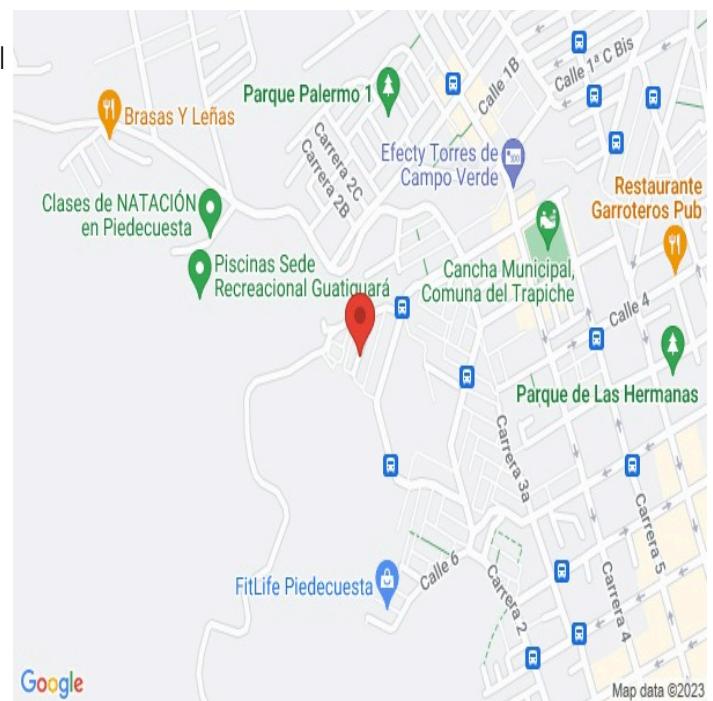
Latitud: 6.989002210697329

Longitud: -73.05821852077183

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 6° 59' 20.4072''

Longitud: 73° 3' 29.5878''



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 4



Baño Social 1



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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del 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 LRCAJA-1098638361



PIN de Validación: b34a0af2



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63479382.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES 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 Feb 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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34a0af2

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

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
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b34a0af2

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
23 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b34a0af2

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 34 N° 119 - 22, APTO. 302, BARRIO NIZA

Teléfono: 3102444394

Correo Electrónico: marthaceci2233@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63479382.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA HERNANDEZ BENAVIDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

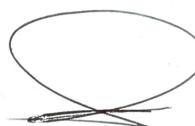
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación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



PIN DE VALIDACIÓN

b34a0af2

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 veintisiete (27) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CONCEPTO DE USO DE SUELO

USO-1-23-0106

La suscrita CURADORA URBANA No. 1 DE PIEDECUESTA

En uso de sus facultades que la confiere el Decreto 1077 de 2015, Acuerdo 0028 de 18 de diciembre de 2003 "Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piedecuesta Santander" y atendiendo a la solicitud elevada por el peticionario, expide:

1. DATOS DEL SOLICITANTE

1. DATOS DEL SOLICITANTE			
Solicitante	YANETH MARGARETH GALVIS MACHUCA		
Propietario	YANETH MARGARETH GALVIS MACHUCA		
Predio	01-00-0603-0010-000		
Dirección	CARRERA 2C #2 ^a D 5 URBANIZACIÓN BARILOCHE		
Documentos aportados	Tipo de Documento	Fecha Ingreso	Aporte Sí/No
	Solicitud	18/04/2023	SÍ
	Certificado de Tradición Matrícula		NO
	Copia recibo de impuesto predial	18/04/2023	SÍ
	Licencia de construcción		NO
	Planos aprobados		NO

2. CONSULTA

TODOS LOS USOS

3. ATRIBUTOS DEL PREDIO: Acuerdo 028 de 2003 PBOT de Piedecuesta

Área Predio	54 m ²
Área construida	96 m ²
Clasificación del suelo	<u>URBANO</u>
Tratamiento Urbanístico	Preservación Urbanística
Uso del Suelo	Residencial
Sector Homogéneo	NA

AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO: PRESERVACIÓN URBANISTICA

Categorías De Uso Y Unidades De Uso Permitidas (Se anexa especificación de los usos compatibles)

Principal	Residencial
Compatible	Comercio: Grupo 1 Tipo A y B - Centros Funcionales - Industrial Grupo 1 – Institucional Grupo 1-1,1-3,1-4,1-5,1-6 - Institucional Grupo 2-1,2-4,2-6 y los existentes – Ambiental (Desarrollo-Preservación-Protección) -Patrimonio histórico (Preservación histórica urbanística – Preservación histórica arquitectónica)
Condicionado	Sustitución - Adecuación
Prohibido	Industrial tipo 2, 3 y 4 - Comercial grupo 2, 3 y 4. Solo se desarrollará en Centros Funcionales. Institucional 2.2, 2.3, 2.5 y 2.7

Artículo 83. Categorías de Uso

A cada una de las anteriores clasificaciones se le aplicará las siguientes categorías de uso:

1 - Principal: Es asignado como uso predominante y se desarrollará estrictamente de esa forma.

1 - Principal: Es asignado como uso predominante y es el principal.

2 - Compatible: Es el uso que complementa y facilita la acción del uso principal, sin ocasionar peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública. Puede desarrollarse como uso principal.

3.- Restringido: Comprende actividades que solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes.

4 - Prohibido: Es el uso aplicado a sectores que muestran incompatibilidad con los suelos desarrollados existentes y comunidades asentadas en ellos.

-Numeral 3 Art 12 Decreto 1203 de 2017.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

4. CONCEPTO

1. Este Concepto de uso para la actividad de **TODOS LOS USOS (NO ESPECIFICO)** de Uso Informativo. Para el funcionamiento de cualquier actividad comercial, industrial e Institucional debe solicitar Concepto de Uso Específico, haciendo claridad que solo se permite una actividad por predio.
 2. Este concepto se expide con base en el artículo 97 y 171 del Acuerdo Municipal No. 028 de 2003 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) de Piedecuesta, sus modificaciones y decretos reglamentarios, circulares.
 3. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Numeral 3 Art. 12 Decreto 1203 de 2017.
 4. El horario de funcionamiento para esta actividad será el establecido en el Decreto Municipal 041 de 2018.
 5. En caso de no TENER LICENCIA URBANÍSTICA APROBADA PARA EL USO O ACTO DE RECONOCIMIENTO; se debe tramitar la respectiva licencia o reconocimiento de edificación existente y cumplir con todos los requisitos para el otorgamiento de la licencia.
 6. Para la consulta NO SE APORTA LICENCIA DE CONSTRUCCION O ACTO DE RECONOCIMIENTO en donde se evidencie que tiene aprobada la actividad el cual le ampara los usos establecidos previsto en el en el Plan Básico de Ordenamiento territorial vigente.
 7. Si el predio cuenta con alguna licencia que esté vigente o que hayan sido ejecutada, con una actividad diferente a la solicitada deberá solicitar licencia construcción en la modalidad de modificación y/o adecuación según sea el caso.

8. Este documento no es válido para solicitud de trámite de Licencia de Construcción, ya que es un concepto informativo. Con el fin de conocer los atributos urbanísticos y normativos del predio tales como
9. Índices de ocupación, construcción, perfil vial, retrocesos, alzamientos entre otros, deberá tramitar Concepto de Norma Urbana
10. Se debe consultar las determinantes técnicas y ambientales en la CDMB y las determinantes sanitarias en la Secretaría de salud Municipal.
11. Se debe dar cumplimiento a la ley 1801 de 2016, Art. 87, en cuanto a la apertura y funcionamiento del establecimiento de comercio, pues el incumplimiento de esta norma acarreara las sanciones allí contempladas que pueden llevar hasta el cierre definitivo del establecimiento.

"Artículo 87. Requisitos para cumplir actividades económicas. Es obligatorio, para el ejercicio de cualquier actividad: comercial, industrial, de servicios, social, cultural, de recreación, de entretenimiento, de diversión; con o sin ánimo de lucro, o que, siendo privadas, trasciendan a lo público; que se desarrolle o no a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, además de los requisitos previstos en normas especiales, cumplir previamente a la iniciación de la actividad económica los siguientes requisitos:

1. Las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.

2. Mantener vigente la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de la respectiva Jurisdicción donde se desarrolle la actividad.

3. La comunicación de la apertura del establecimiento, al comandante de estación o subestación de Policía del lugar donde funciona el mismo, por el medio más expedito o idóneo, que para tal efecto establezca la Policía Nacional.

4. Para la comercialización de equipos terminales móviles se deberá contar con el permiso o autorización expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o su delegado.

Durante la ejecución de la actividad económica deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Las normas referentes a los niveles de intensidad auditiva.

2. Cumplir con los horarios establecidos para la actividad económica desarrollada.

3. Las condiciones de seguridad, sanitarias y ambientales determinadas en el régimen de Policía.

4. El objeto registrado en la matrícula mercantil y no desarrollar otra actividad diferente.

5. Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causantes de pago, protegidas por las disposiciones legales vigentes sobre derechos de autor, mantener y presentar el comprobante de pago al día.

6. Para ofrecer los servicios de alojamiento al público u hospitalidad, se debe contar con el registro nacional de turismo.

Parágrafo 1º. Los anteriores requisitos podrán ser verificados por las autoridades de Policía en cualquier momento, para lo cual estas podrán ingresar por iniciativa propia a los lugares señalados, siempre que estén en desarrollo de sus actividades económicas.

Parágrafo 2º. Ninguna autoridad podrá exigir licencia, permiso o requisito adicional de funcionamiento, para el desarrollo de actividades económicas salvo lo previsto en la ley."

Anexo Especificación Usos 1- Uso Comercial

Comercial	ART. 77: Es la actividad para la cual es designado un suelo, desarrollando en él, el intercambio de bienes y servicios.	
	TIPO A - GRUPO 1	TIPO B – GRUPO 1
	<ul style="list-style-type: none"> . Alimentación y bebida de consumo diario no alcohólica. . Artículos de farmacia y cosmética. . Misceláneas y boutiques. . Librerías y papelerías. . Tiendas . Heladerías . Cerrajerías . Artesanías . Cacharrerías . Droguerías . Dulcerías . Fruterías 	<ul style="list-style-type: none"> . Servicios personales: . Alquiler de teléfonos . Alquiler de trajes . Alquiler de películas . Salas de videos . Salas de videojuegos . Salas de máquinas tragamonedas . Salón de belleza . Peluquería . Servicios alimentarios: . Cafetería . Fuentes de soda . Restaurantes
<p>Nota: Este grupo tiene cubrimiento local y de bajo impacto urbano ambiental. No obliga a estacionamientos.</p>		<p>Nota: Tiene cubrimiento local y de bajo impacto urbano ambiental, no se requiere de grandes áreas internas (no mayores a 30 mts²) ni externas, no impactan el espacio público y no generan permanencia de flujos peatonal ni vehicular.</p>
<p>Parágrafo 1: Los establecimientos comerciales que no aparezcan en el listado de los grupos o que se generen como nuevas actividades, se analizarán de acuerdo a la cobertura e impacto ambiental y luego se asimilarán con la actividad más parecida dentro del mismo tipo y grupo.</p>		2- Uso Industrial
Industrial	<p>ART. 81: 1. Clasificación. Según la actividad predominante y para efectos de su manejo los usos industriales se dividen en Transformadora y Extractiva. Para el sector urbano del Municipio solo se contempla la industria transformadora Grupo 1 para la industria familiar y el grupo 2 para desarrollar sobre ejes estructurantes</p>	

Grupo	Cobertura	Localización	Clase	Impacto Urbanístico	Área	Empleados	Tipo de Edificación	Volumen de Producción
1	Municipal	La vivienda	Industria	Ninguno	Vivienda	Familia	Vivienda	

3- Uso Institucional

ART. 79: Es el uso designado a un suelo para desarrollar edificaciones que presten servicios sociales y/o administrativos.

ART. 80: Clasificación. De acuerdo a su magnitud e impacto su clasificación es:

Grupo 1. Cobertura Local y Zonal

Tipo de Institución	Local	Zonal	Estacionamientos
1,1 Escuelas	X		1 por cada 100 Alumnos
1,3 Jardines Infantiles	X	X	1 por cada 50 Alumnos
1,4 Iglesias con Parqueaderos		X	1 por cada 100 mt ² de construcción
1,5 Dispensarios de Salud		X	1 por cada 100 mt ² de construcción
1,6 Bibliotecas	X	X	1 por cada 100 mt ² de construcción

Grupo 2. Cobertura Zonal y Metropolitana

Tipo de Institución	Zonal	Metropolitano	Estacionamientos
2,1 Servicios administrativos	X	X	1 por cada 100 mt ² de construcción
2,4 Servicios de seguridad	X	X	1 por cada 100 mt ² de construcción
2,6 Academias	X	X	1 por cada 100 Alumnos

Parágrafo: Las categorías de Uso Compatible podrán desarrollarse como Uso Principal según criterio de la oficina de Planeación o la que haga sus veces. La Categoría de Uso Condicionado queda a criterio de la Oficina de Planeación o la que haga sus veces.

Los demás usos y actividades aquí no expresadas se entienden que quedan en la categoría de uso Prohibido.

Piedecuesta 18 de abril del 2023



ING. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIERREZ



Área: Comunicación Oficial

Código: TRD200-120

Consecutivo:

Página 1 de 1

OFICINA ASESORA DE PLANEACION

ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

**EL JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE
PLANEACION****CERTIFICA**

Área: Comunicación Oficial
Página 1 de 1

Que según plano U3 – Amenazas Urbanas de la cartografía que forma parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 028 de 2003), el predio ubicado en la **MANZANA D CASA 10, DE LA URBANIZACION BARILOCHE** (Predio No. 01-00-0603-0010-000), del Municipio de Piedecuesta **"NO SE ENCUENTRA UBICADO EN ÁREAS SUSCEPTIBLES A LA REMOCIÓN EN MASA"**.

Expedida en Piedecuesta, a los veinticuatro (24) días del mes de abril de 2023, a la solicitud con Radicación No. 054-23, a nombre del Sr(a). **YANETH MARGARETH GALVIS MACHUCA**, identificado (a) con cedula de ciudadanía 63'459.815 de Piedecuesta.

ING. CESAR TOLOZA NUÑEZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación

Proyecto: **LUIS ALBERTO HERNANDEZ B.**
Aux. Administrativo

Que según plano U3 – Amenazas Urbanas de la cartografía que forma parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 028 de 2003), el predio ubicado en la **MANZANA D CASA 10, DE LA URBANIZACION BARILOCHE** (Predio No. 01-00-0603-0010-000), del Municipio de Piedecuesta **"NO SE ENCUENTRA UBICADO EN ÁREAS SUSCEPTIBLES A LA REMOCIÓN EN MASA"**.

Casa de Gobierno
Secretaría General

