



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Comercial Local Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO DE FACHADA: LR\_STAFF\_60376157

Fecha de cierre	Fecha de visita	29/11/2023
Dirigido a	STAFF INTEGRAL S.A.S	
Dirección	AV 6 # 10 - 32 10 42 Y 10 48 EDIF PJ SANTANDER LOC 22	
Barrio	Centro	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Nubia Elcida Sánchez Chacón	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**STAFF INTEGRAL S.A.S**

Concepto solicitado por: STAFF INTEGRAL SAS

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluio de fachada del bien inmueble de propiedad de **Nubia Elcida Sánchez Chacón** ubicado en la AV 6 # 10 - 32 10 42 Y 10 48 EDIF PJ SANTANDER LOC 22 Centro, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$57,503,607.00 pesos m/cte (Cincuenta y siete millones quinientos tres mil seiscientos siete).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Local 22	12.25	M2	\$4,694,172.00	100.00%	\$57,503,607.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$57,503,607.00</b>

Valor en letras

Cincuenta y siete millones quinientos tres mil seiscientos siete Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME

RAA Nro: AVAL-60323174

C.C: 60323174

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	LR_STAFF_60 376157	<b>Propósito</b>	Fachada- Concepto de Valor	<b>Tipo de informe</b>	Fachada- Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	STAFF INTEGRAL S.A.S				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	900692063	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	STAFF INTEGRAL SAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	900692063	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Nubia Elcida Sánchez Chacón				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	60376157	<b>Ocupante</b>	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	AV 6 # 10 - 32 10 42 Y 10 48 EDIF PJ SANTANDER LOC 22				
<b>Conjunto</b>	EDIF PJ SANTANDER				
<b>Ciudad</b>	San Jose de Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	Comercial
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Centro	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Local	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto del presente avalúo es el Local 22 ubicado en el primer piso el Centro Comercial Pasaje Santander, Avenida 6 # 10 - 32, 10 - 42 y 10 - 48 Edificio Pasaje Santander Local 22, Barrio Centro, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: A 6 10 32 42 L 22 ED PASAJE COMERC). Concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Comercial Local	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Comercio	Otro		Método utilizado	METODO MERCADO Y RENTA
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	12
AREA PRIVADA	M2	12.25	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	37.044.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	12.25	AREA PRIVADA VALORADA	M2	12.25
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
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 alta.
Reglamentación urbanística:	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019, POT Municipio de San José de Cúcuta. Inmueble sometido a Propiedad Horizontal. El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4448	EscrituraDePropiedad	25/10/2006	2a.	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-203841	22/11/2023	1.68 %	54-001-01-07-0084-1017-906	Local

#### Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene un Embargo Ejecutivo (Anotación Nro. 013); Valorización (Anotación Nro. 014). Información tomada del certificado de tradición y libertad suministrado.  
El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El Local no cuenta con parqueadero asignado. El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Comercial	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	Comercial	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

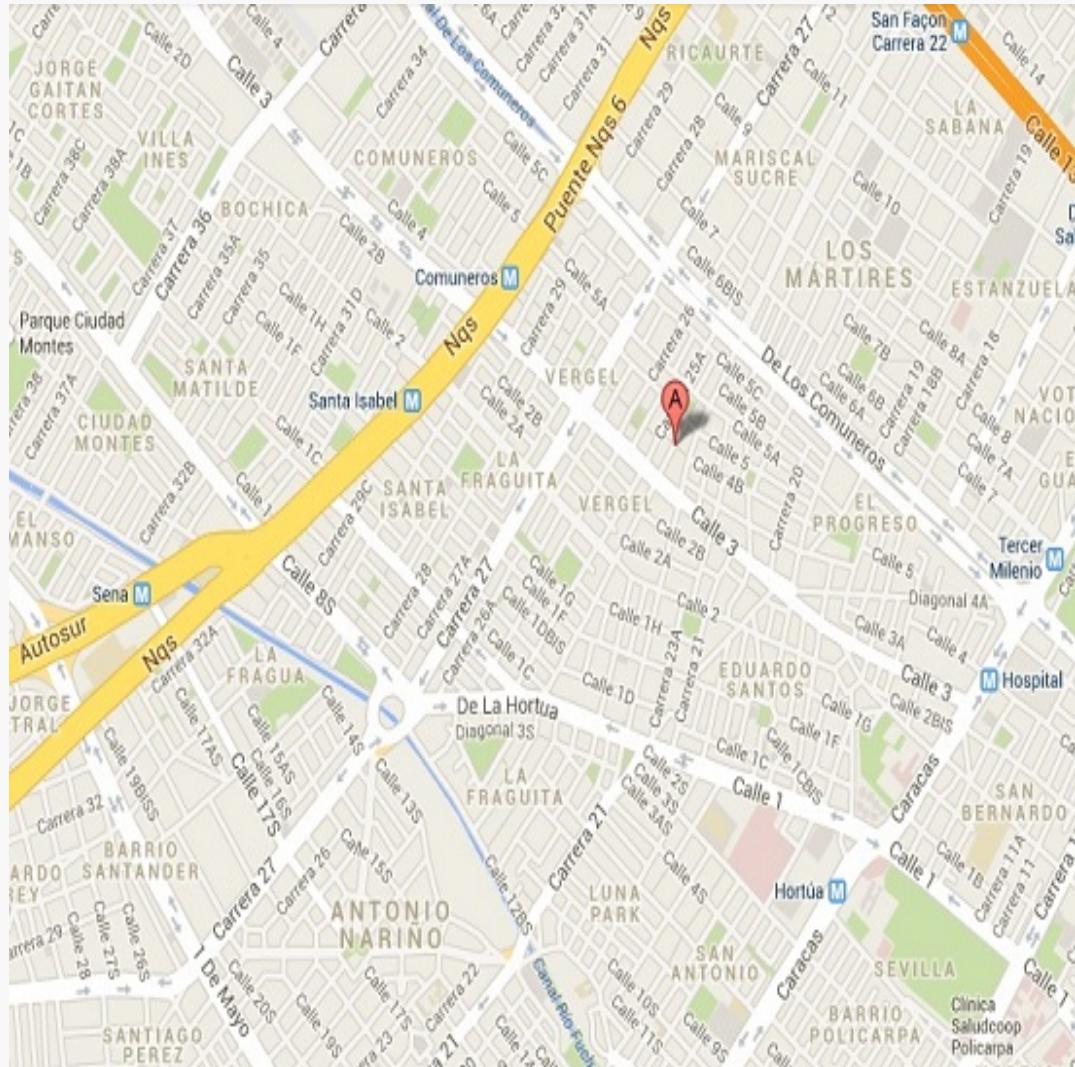
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	VT3 - Malla vial zonal.				

**Observación:**

El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AV 6 # 10 - 32 10 42 Y 10 48 EDIF PJ SANTANDER LOC 22 | Centro | San Jose de Cucuta  
| Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.886243  
GEOGRAFICAS : 7° 53' 10.4748''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.504940  
GEOGRAFICAS : 72° 30' 17.784''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Centro	1	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$0	0	\$0	\$4,500,000.00	3183638616
2	Centro	1	\$20,000,000	0.95	\$19,000,000	0	\$	0	\$	\$4,750,000.00	607888002
3	Centro	1	\$75,000,000	0.95	\$71,250,000	0	\$	0	\$	\$4,191,176.47	3187852469
4	Centro	1	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	0	\$	0	\$	\$4,410,714.29	3173637253
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	20	1	19	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,500,000.00
2	20		4	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,750,000.00
3	20		17	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,191,176.47
4	20		14	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,410,714.29
									<b>PROMEDIO</b>	<b>\$4,462,972.69</b>
									<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$231,199.64</b>
									<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.18%</b>

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,694,172.33	<b>TOTAL</b>	\$57,503,611.07
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,231,773.05	<b>TOTAL</b>	\$51,839,219.83
VALOR TOTAL	<b>\$57,503,607.00</b>			

## Observaciones:

El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## Enlaces:

## RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	Centro	1	\$900,000	0.95	\$855,000		\$	0	\$	\$213,750.00
2	Centro	1	\$1,200,000	0.95	\$1,140,000		\$	0	\$	\$190,000.00
3	Centro	1	\$900,000	0.95	\$855,000		\$	0	\$	\$213,750.00
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		<b>0</b>				<b>0</b>		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3022699711			4	1	1	1	1	1	1	\$213,750.00
2	3045443253			6.0	1	1	1	1	1	1	\$190,000.00
3	3046309546			4	1	1	1	1	1	1	\$213,750.00
										<b>PROMEDIO</b>	\$205,833.33
										<b>DESV. STANDAR</b>	\$13,712.07
										<b>COEF. VARIACION</b>	6.66%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$219,545.40	<b>TOTAL</b>	\$2,689,431.18
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$192,121.26	<b>TOTAL</b>	\$2,353,485.49
VALOR TOTAL	\$2,689,426.25			
Valor Adoptado M2:	219545	Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$2,689,426	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:

Observaciones:  
El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
LR\_STAFF\_60376157**



PIN de Validación: a70e09e6



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of. 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

### 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

#### 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:

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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.



PIN de Validación: a70e09e6



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

**a70e09e6**

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal