



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1061598575

Fecha del avalúo	Fecha de visita	10/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 10 # 14 - 55 BARR ANIVERSARIO URB TORCROMA MZ 14 LT 12	
Barrio	Aniversario	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Beatriz Lemus de Lobo	

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JUAN CARLOS HORMIGA TALAGA

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 **Beatriz Lemus de Lobo** ubicado en la CL 10 # 14 - 55 BARR ANIVERSARIO URB TORCROMA MZ 14 LT 12 Aniversario , de la ciudad de San Jose 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 \$134,167,723.54 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones ciento sesenta y siete mil setecientos veintitrés).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	97.50	M2	\$427,934.00	31.10%	\$41,723,565.00
Area Construida	Piso 1	73.83	M2	\$1,059,138.00	58.28%	\$78,196,158.54
Otro	Porche	17.81	M2	\$800,000.00	10.62%	\$14,248,000.00
TOTALES					100%	\$134,167,723

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones ciento sesenta y siete mil setecientos veintitrés Pesos Colombianos

Perito actuante



LILIANA GONZALEZ JAIME
 RAA Nro: AVAL-60323174
 C.C: 60323174

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,167,723.00
Proporcional	0	134,167,723	Valor asegurable	134,167,723
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10615 98575	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:

Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:

Solicitante	JUAN CARLOS HORMIGA TALAGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1061598575	Teléfono	3204346432
Email	juan.hormiga1711@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	Beatriz Lemus de Lobo				
Tipo identificación	C.C.	Documento	42490597	Ocupante	Arrendatario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	CL 10 # 14 - 55 BARR ANIVERSARIO URB TORCROMA MZ 14 LT 12				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Aniversario	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa en él construída, ubicada en la Calle 10 # 14 - 55 del Barrio Aniversario, Manzana 14 Lote 12, municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 10 14 55 MZ 14 CS 12 UR ANIVERSA).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	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	97.50	AREA DE TERRENO	M2	97
AREA CONSTRUIDA	M2	54.07	AREA CONSTRUIDA	M2	63
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$45.188.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.50	AREA DE TERRENO	M2	97.50
AREA PISO 1	M2	73.83	AREA PISO 1	M2	73.83

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.77	75.075			
Indice construcción	2.50	243.75			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.50 MI		
-------------------------	-------------	---------------	---------	--	--

Fondo	15.00 MI	Relación frente fondo	2:1		
--------------	----------	------------------------------	-----	--	--

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
-----------------------------------	---

Actualidad edificadora	Se observó remodelaciones cerca al inmueble objeto del presente avalúo.
-------------------------------	---

Comportamiento Oferta y Demanda

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

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	97.50 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 4
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	S/I
Indice DeOcupacion	0.77
Indice DeContrucion	2.50
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo



USO DEL SUELO URBANO – AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZR4 – (POT CUCUTA 2019)

Plano Tratamiento urbanístico



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSOLIDACION – (POT CUCUTA 2019)

Indices Norma



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



ACUERDO N° 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"

Z AREA DE USO DITACIONAL E INSTITUCIONAL	0.70	7.00
OTRAS ZONAS		Los Indices varían según sean las exigencias de los equipamientos. En todo caso se deben respetar las áreas mínimas correspondientes a patios, estacionamientos, 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 N° 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"

TIPOLOGÍA	USO	SE ALQUILA o permite estos usos dentro de la edificación cuando no se preste desarrollo de uso residencial o comercial.	Vivienda Metropolitana	Zonal
		SERVICIOS SOCIALES	Vivienda Metropolitana	Zonal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vivienda Metropolitana	Zonal
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	Vivienda Metropolitana	Zonal
		DE PROPIEDAD ARTESANAL	Bajo Impacto	
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y FABRICACIÓN DE MEDIDAS	Bajo Impacto	
		PRODUCCIÓN DE ESTAMPAS E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Bajo Impacto	
		INDUSTRIAS QUÍMICAS	Bajo Impacto	
		INDUSTRIAS QUÍMICAS	Bajo Impacto	
		INDUSTRIAS QUÍMICAS	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 éstas no estén contempladas al P.O.T., se dará prioridad a las reglamentaciones que establecen las edificaciones o agrupaciones, cuando los usos se encuentren incluidos en los formularios en el presente apartado. En esta zona no se permite la instalación de establecimientos de depósitos, comercialización y compra-venta de productos de percalderos, comúnmente denominados Cosecheros.

ZONAS QUE NO FIGUREN EXPRESAMENTE DETERMINADAS CON USOS

Para el caso de zonas o sectores, que lleven sin querer sin usos determinados, corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación Municipal precisar los usos a que haya lugar.

Uso	Tipo	Escala
CUADRO GENERAL DE USOS POR TIPO Y ESCALA DE IMPACTO (VER ANEXO 3.2)	USO DOMÉSTICO	Zonal, Zonal y Metropolitana
	COMERCIO AL MENOR	Zonal y Metropolitana
	COMERCIO AL MAYOR	Zonal y Metropolitana
	COMERCIO ASOCIADO AL IGUAL	Zonal, Zonal y Metropolitana
	AUTOMOTRIZ	Zonal
	LICORES	Zonal
	ASURANCIAS Y COOPERATIVAS	Zonal y Zonal y Metropolitana
	PRESTACIONES SOCIALES COLECTIVAS	Zonal y Zonal y Metropolitana
	VENTAS DE VESTIMENTAS Y ACCESORIOS	Zonal y Zonal y Metropolitana
	PARQUEADEROS ESPACIO ABIERTO	Zonal, Zonal y Metropolitana
Servicios	CAFETERIAS, RESTAURANTES, CÓMOVIL, TELÉFONO DE SALIDA, Y CORREO CORPORA	Zonal, Zonal y Metropolitana
	AGROPECUARIAS, VETERINARIAS, ALIMENTOS, HABITACIONES, HOTELERAS	Zonal, Zonal y Metropolitana
	ALQUILERES MIGRATORIOS	Zonal, Zonal y Metropolitana
	ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Zonal, Zonal y Metropolitana
	ENTRETENIMIENTOS, JUEGOS, GIMNASIOS, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE MÁQUINAS Y EQUIPOS PESADOS	Zonal, Zonal y Metropolitana
	INTERMEDIACIÓN FINANCIERA, SEGURO, PROFESIONALES Y TECNICOS PROFESIONALES	Zonal, Zonal y Metropolitana
	SERVICIOS UÑERARIOS	Zonal
	EDUCACIÓN	Zonal, Zonal y Metropolitana
	DEPORTES	Zonal, Zonal y Metropolitana

259

Areas o Documentos



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



ACUERDO N° 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"

La presente asignación de uso, se dicta para los predios tales como Básicos o urbanizaciones asentamientos. Para el caso de los lotes comunitarios, unidades agrupaciones de viviendas, sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que este no sea amonitore al P.O.T., se dará prioridad a las reglamentaciones que existan en los establecimientos agrupaciones cuando los usos sean de menor impacto que los formulados en el presente documento. En estos casos no se permiten las instalaciones de depósitos, comercio local y compraventas de productos de parecerdeos, comúnmente denominados Cosecharros.

256

Areas o Documentos



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



ACUERDO N° 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 corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se promoverá la generación del espacio público, infraestructuras y 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 integrará mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento, de gestión de financiación, o de especificación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios, y las disposiciones normativas 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 y a los que les aplique el

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, determinadas en la norma urbanística. Las normas de volumetría son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenida en el

Artículo 182. Tratamiento de Renovación. El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes mediante modificaciones sustanciales al 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, con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que allí residen, así como las condiciones de definiciones del POTT. Son las determinaciones que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas 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 existente; impulsar la desindustrialización de ciertas zonas rurales y otras usos; o garantizar la convivencia entre la población rural y urbana mejorando las condiciones de vida y una utilización más eficiente de los territorios.

El tratamiento de renovación se divide en las siguientes modalidades de tratamiento de renovación:

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 revalorización de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y privado tales como andenes, fachadas, elementos retrocedentes y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la

2. Remoción urbana por redesarrollo. Correspondiente a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización de que resultan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la identidad social y cultural de la ciudad. Se aplica en aquellas zonas que tienen una alta densidad urbana en la medida de que redesarrollar esta dirigido a promover la transformación de zonas desatendidas 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.

8

Areas o Documentos



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACION CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSÉ DE CÚCUTA



ACUERDO No 022 DE 2019
X X 18 DIC 2019

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

Parágrafo 8. En todos los casos del total de equipamiento comunal privado resultante se destinan espacios para el uso de los habitantes y los visitantes, para servicios comunitarios y áreas administrativas, el porcentaje restante para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación requeridas para garantizar la integración de zonas del proyecto.

Artículo 181. Tratamiento de Consolidación. Es aquél que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas en las cuales existe un equilibrio entre las infraestructuras de soporte urbano y el volumen edificado, y que presentan un potencial bajo de transformación, se destinan a los sectores que conservan características homogéneas, que mantienen la unidad morfológica en sus trazados y que conservan la tipología edificatoria de sus construcciones.

Sólo aplicará a los sectores en los cuales se pretende alterar las características de su desarrollo, no obstante no se permitirán cambios drásticos o radicales, ni tampoco se establecerán normas particulares o de modificaciones surtidas. La delimitación genérica se aprecia en el Mapa Nro. 36 TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

El loteado de manzanas que queden incluidas en el tratamiento de Consolidación junto con su delimitación cartográfica que sea precisada por la Administración Municipal, podrá efectuar exclusiones por razón de la pertenencia de determinadas áreas a otros tratamientos tales como Conservación, Mejoramiento Integral, o bien por el objeto de programas de readecuamiento, o por presencia de suelos afectados por condición de riesgo.

Considerando que este tratamiento aplica a sectores desarrollados en que existen estructuras prediales no homogéneas se permitirá el desarrollo de proyectos constructivos que consideren dichos lotes.

Modalidades del Tratamiento de Consolidación. La reglamentación del tratamiento de consolidación se adelantará con base en las siguientes modalidades:

1. Consolidación Urbanística. Aplica a las urbanizaciones, aglomeraciones o conjuntos o proyectos de vivienda en serie, así como complejos o centros comerciales que mantienen características urbanas y ambientales que se deben conservar como orientaciones de su desarrollo. Los predios e inmuebles regidos por esta modalidad deberán cumplir con las normas urbanísticas reguladoras.

Las urbanizaciones, por sistema de loteo o de agrupación, que culminen sus procesos de urbanismo, se considerarán parte de la Consolidación Urbanística, y en consecuencia, dichas normas continuarán rigiendo su desarrollo constructivo.

2. Consolidación con densificación moderada. Urbanizaciones cuyas condiciones urbanísticas y ambientales de calidad en su totalidad se reflejan en cuenta con secciones viables, accesos y su estructura predial presenta unidades o lotes con frontes y áreas generosas, que se constituyen en soporte adecuado para adelantar procesos de densificación respetuosa de tales condiciones urbanísticas y estructura predial.

3. Consolidación de Sectores Especiales. Son desarrollos dotacionales institucionales e industriales que se ajustan a los objetivos de ordenamiento trazados por el POT y en los que se requiere asegurar o recuperar sus condiciones urbanísticas para garantizar su permanencia.

Parágrafo 1. En caso de que técnicamente se determine que dentro de las zonas para implementar el tratamiento de consolidación resulten áreas afectadas por condiciones de riesgo, tal situación será reconocida y se aplicará el tratamiento o actuación urbanística que corresponda, a saber: Tratamiento de Mejoramiento Integral, o situaciones de reubicación.

110

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
185	EscrituraDePropiedad	10/02/2015	1a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-69152	09/01/2024	54-001-01-0749-0012-00	Casa 0

Observación

El predio cuenta con valorización (Anotación Nro. 019) información tomada del certificado de tradición y libertad suministrado.
Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

En terreno del inmueble, frente a la casa,cubierto, un vehículo, integral a la casa.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	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.</p> <p>De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Calle 10 y se encuentra en buen estado de conservación.</p>				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	otro	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

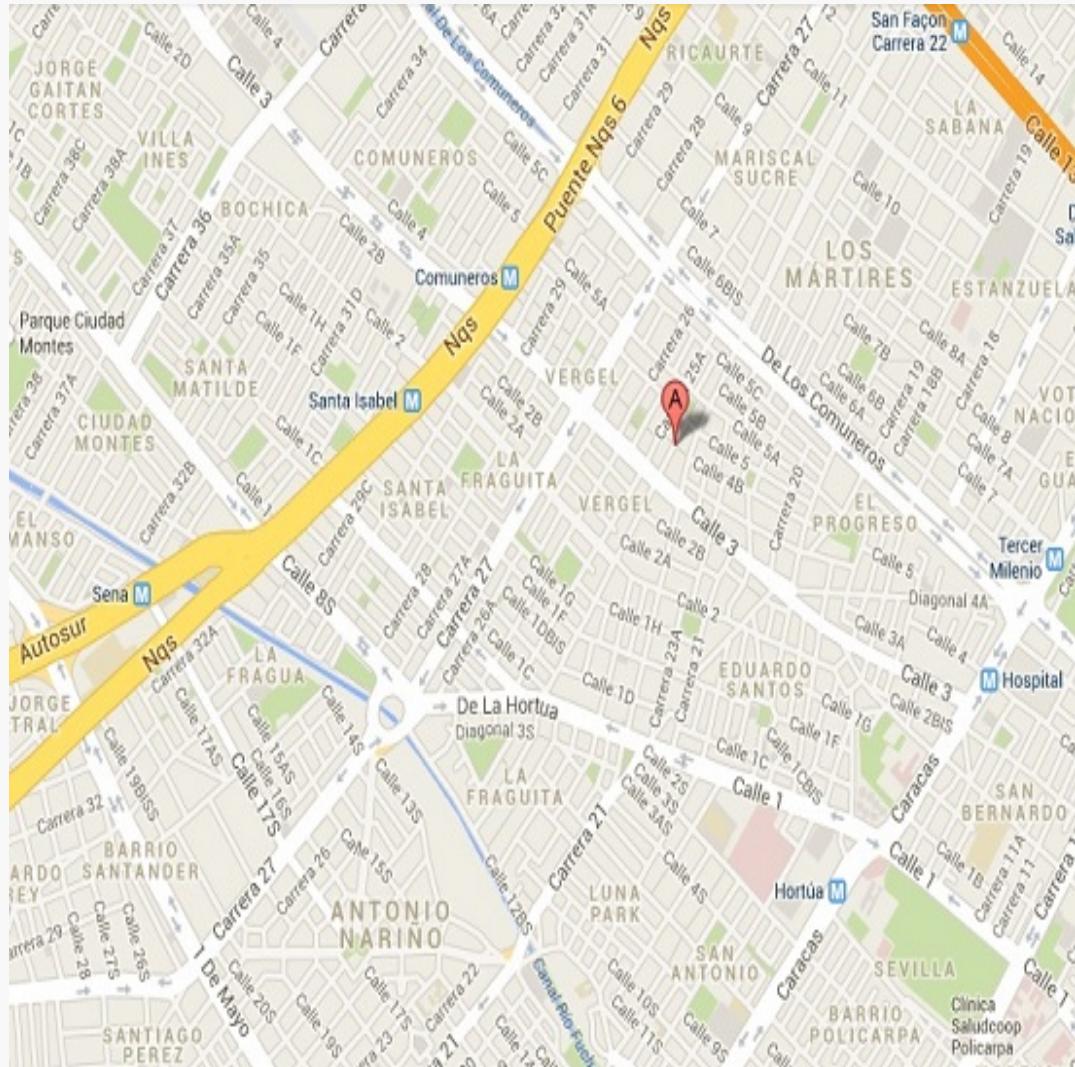
ACABADOS

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

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Acabados de drywall en el techo. Puertas en madera (Habitaciones y baños), Puertas metálica (Entrada, portón de correr y rejas), Ventanas metálicas y en aluminio. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.
-------------	---

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 10 # 14 - 55 BARR ANIVERSARIO URB TORCROMA MZ 14 LT 12 | Aniversario | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.890522
GEOGRAFICAS : 7° 53' 25.8786''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.474922
GEOGRAFICAS : 72° 28' 29.7192''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Aniversario	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3176367253	98	84	\$1,300,000	\$109,200,000
2	Aniversario	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3057574492	98	78	\$1,400,000	\$109,200,000
3	Aniversario	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3187852469	98	78	\$1,400,000	\$109,200,000
4	Aniversario	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3187852469	98	82	\$1,200,000	\$98,400,000
Del inmueble					97.50				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,800,000	\$436,735	1.0	1.0	1.00	\$436,735
2	\$38,050,000	\$388,265	1.0	1.0	1.00	\$388,265
3	\$42,800,000	\$436,735	1.0	1.0	1.00	\$436,735
4	\$44,100,000	\$450,000	1.0	1.0	1.00	\$450,000
					PROMEDIO	\$427,933.67
					DESV. STANDAR	\$27,174.85
					COEF. VARIACION	6.35%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$427,934.00	AREA	97.50	TOTAL	\$41,723,565.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$41,723,565.00				

Observaciones:

Enlaces:

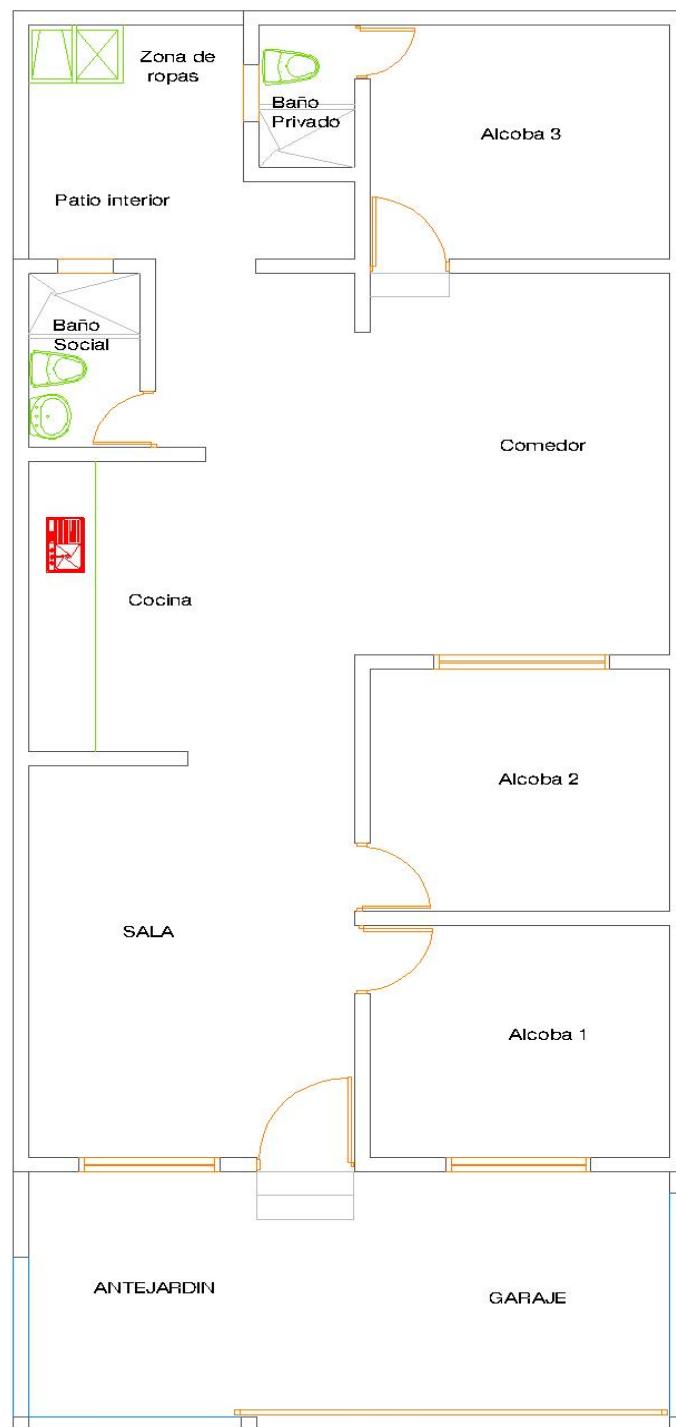
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.83
Area construida vendible	73.83
Valor M2 construido	\$1,676,621
Valor reposición M2	\$123,784,928
Valor reposición presupuesto M2	\$1,676,621
Fuente	Construdata No. 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,508,959
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fitto y corvin %	29.81 %
Valor reposición depreciado	\$1,059,138
Valor adoptado depreciado	\$1,059,138
Valor total	\$78,196,159

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA GENERAL PRIMER PISO

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



10 ene. 2024 14:18:36

Fachada del Inmueble



10 ene. 2024 14:40:50

Nomenclatura



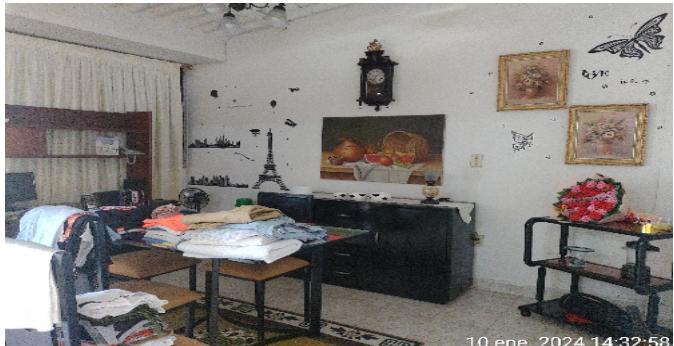
10 ene. 2024 14:18:42

Sala



10 ene. 2024 14:33:45

Comedor



10 ene. 2024 14:32:58

Cocina



10 ene. 2024 14:33:32

Cocina



10 ene. 2024 14:33:41

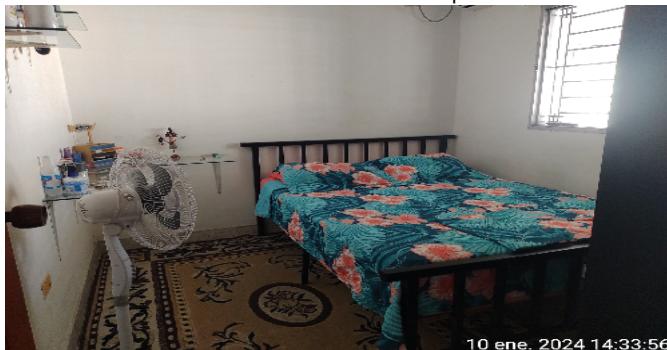
Zona de Ropas



10 ene. 2024 14:33:10

FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



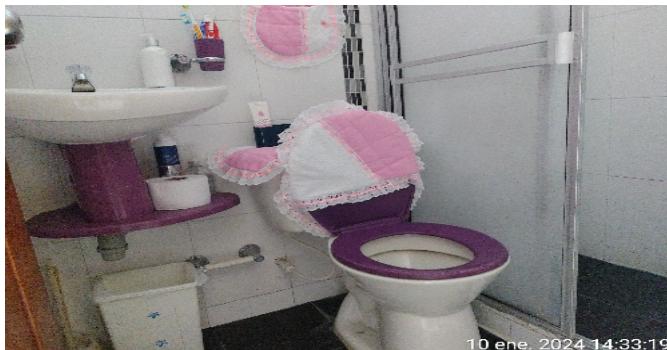
Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garaje



Antejardin



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1061598575



PIN de Validación: b14d0ad9



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://anavaluadores.org.co
Carrera 10 # 100-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 588 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 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

Régimen
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 Narino.

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.



PIN de Validación: b14d0ad9



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://anana.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas principales de atención A.M.R.
En Bogotá: 589 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda 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

b14d0ad9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la legislación que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suárez
Representante Legal