



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-5661000

Fecha del avalúo		Fecha de visita	15/01/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2		
Barrio	El Escobal		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Norma Isabel Franco Verbel		

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: PEDRO NEL GAMBOA QUIROGA

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 **Norma Isabel Franco Verbel** ubicado en la AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2 El Escobal, 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 \$201,813,542.95 pesos m/cte (Doscientos un millones ochocientos trece mil quinientos cuarenta y dos).

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	108	M2	\$451,423.00	24.16%	\$48,753,684.00
Area Construida	Piso 1	71.12	M2	\$910,755.00	32.10%	\$64,772,895.60
Area Construida	Piso 2	77.17	M2	\$910,755.00	34.83%	\$70,282,963.35
Otro	Porche	15.46	M2	\$700,000.00	5.36%	\$10,822,000.00
Otro	Terraza	10.26	M2	\$700,000.00	3.56%	\$7,182,000.00
TOTALES					100%	\$201,813,542

Valor en letras
Doscientos un millones ochocientos trece mil quinientos cuarenta y dos 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	201,813,542.00
Proporcional	0	201,813,542	Valor asegurable	201,813,542
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-5661000	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	PEDRO NEL GAMBOA QUIROGA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5661000	Teléfono	3106184094
Email	nel.gamboa@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	Norma Isabel Franco Verbel				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39270364	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2				
Conjunto	N/A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	El Escobal	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa sobre él construída, ubicada en la Avenida 1 # 4 - 39 Manzana E Lote 2, Urbanización Portal del Escobal, Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 1 4 39 MZ E LO 2 UR PORTAL DEL E).				

CARACTERISTICAS GENERALES					
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA CONSTRUIDA			M2	180	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA CONSTRUIDA			M2	180	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	160944000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	108	
AREA PISO 1			M2	71.12	
AREA PISO 2			M2	77.17	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	75.6	
Indice construcción			1.75	189	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.0 MI		
Fondo	18.00 mL	Relación frente fondo	3:1		
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 encontro remodelaciones y construcciones nuevas 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	108 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 3
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.75
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	Amenaza baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin Riesgo
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



USO DEL SUELO URBANO – AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO ZR3
| – (POT CUCUTA 2019)

Plano Tratamiento urbanistico



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSOLIDACION | – (POT CUCUTA 2019)

Indices Norma



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



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

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

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

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

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR)				
ZONA		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ZR1	I. Ocupación	0.60	0.75	0.70
	I. Construcción	1.50	1.85	7.00
ZR2	I. Ocupación	0.65	0.77	0.75
	I. Construcción	1.60	2.40	7.50
ZR3	I. Ocupación	0.70	0.77	0.70
	I. Construcción	1.75	2.60	7.5
ZR4	I. Ocupación	0.77	0.78	0.85
	I. Construcción	2.60	3.50	8.00

137

Areas o Documentos



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



ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

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

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

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

Área de actividad		Residencial	
USOS APLICAN PARA:		Zonas	
USOS PRINCIPALES		Zonas	
Vivienda	Unifamiliar	Vecinal	Zonal
	Multifamiliar	Vecinal	Zonal
Comercio	Unifamiliar	Vecinal	Zonal
	Multifamiliar	Vecinal	Zonal
Servicios	Unifamiliar	Vecinal	Zonal
	Multifamiliar	Vecinal	Zonal
Dotacional	Unifamiliar	Vecinal	Zonal
	Multifamiliar	Vecinal	Zonal

258

ACUERDO No 022 DE 2019
(19 DIC 2019)

		ALIMENTICIO Y BIENESTAR	Zonal
		ENTERTAINMENTO, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Vicinal - Zonal
		CORREO Y TELECOMUNICACIONES	Vicinal - Zonal
		INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	Vicinal - Zonal
		SERVICIOS PROFESIONALES Y TÉCNICOS	Vicinal - Zonal
		Educación	Metropolitana - Zonal
		Salud	Metropolitana - Zonal
		(Se prevén estas cose cuando la edificación donde se pretende desarrollar la actividad cumple con las normas aplicables para el uso residencial propuesto).	
		SERVICIOS SOCIALES	Vicinal - Zonal
		CENTROS DE CULTO	Vicinal - Zonal
		ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Vicinal - Zonal
		SERVICIO A LA COMUNIDAD	Metropolitana - Zonal
		DE SEGURIDAD	Vicinal - Zonal
		ARTESANÍA	Metro Impacto
		CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y ACCesorios	Metro Impacto
		DISEÑO GRÁFICO E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE IMAGENES	Metro Impacto

USOS APLICAN PARA:		E-Residencial	
Área de actividad	Área de actividad residencial tipo ZRC-3	Manejo de usos	Área de actividad residencial tipo ZRC-3 se encuentra en el Mapa
	Uso	Uso	
USOS PRINCIPALES	Vivienda	UNIFAMILIAR, BI-FAMILIAR Y MULTIFAMILIAR TIPO RES. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS COMUNITARIO, BIENES RAÍCES, CERRADA, AGREGACIONES CERRADAS O MULTIFAMILIARES (EDIFICIO) DE LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIÓN, DE SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN, DE SERVICIOS DE PROPIEDAD DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES Y LOS EQUIPOS NECESARIOS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE USO PRINCIPAL.	
	Declaración	RECREATIVOS PÚBLICOS	Declaración
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio	USO COMERCIAL	Declaración y Zonal
		COMERCIO ASOCIADO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Declaración y Zonal
		COMERCIO DE VENTAS Y ABASTECIMIENTOS	Declaración y Zonal
	Servicios	PARQUEADEROS	Declaración y Zonal
		RESTAURANTES	Declaración y Zonal
		SERVICIOS DE BELLEZA Y CUIDADO CORPORAL	Declaración y Zonal
		SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN	Declaración y Zonal
		ALOJAMIENTO Y HOTELS	Declaración y Zonal
		ENTERTAINMENT, ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Declaración y Zonal
		RECREACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO	Declaración y Zonal
Declaración	EDUCACIÓN	Declaración y Zonal	

257

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

ACUERDO No 022 DE 2019
9 DIC 2019

a- En zonas residenciales y corredores al interior de los barrios. La altura máxima del cerramiento será la equivalente al 70% de la altura máxima permitida para el tipo de edificación, pero en ningún caso no podrá superar los 3,00 metros, de los cuales el primer 1,00 metro podrán ser en muro y el resto de la altura en reja, pudiendo ser construido con estructura de acero o aluminio. Se permitirá la construcción de estructuras de menor altura en la parte superior del cerramiento. Se permitirá la construcción de estructuras de menor altura en la parte superior del cerramiento. Los materiales con que se realice el cerramiento, deberán estar acorde con las características de color y textura que permita regularse hacia el interior del predio y viceversa. El restante 40% podrá realizarse en material constructivo que el propietario disponga, siempre y cuando este no represente ningún tipo de afectación a los vecinos colindantes.

b- Conjuntos cerrados residenciales. Se permitirá el cerramiento perimetral del antejardín de conjuntos cerrados en tramos discontinuos de muros hasta altura de 3,00 metros y anchos máximos de 1,00 metro, entre tramos de muros de 1,00 metro, los cuales deberán cumplir con las normas determinadas en el literal (a) de este presente artículo.

c- Se permitirá el cerramiento de antejardines en: predios destinados para usos residenciales, edificios de la Academia de la Policía, La Armadura, Avenida Libertador, Avenida Caceres, Avenida 11E, los cuales deberán cumplir con las normas determinadas en el literal (a) de este presente artículo.

d- En las áreas de actividad industrial: la altura máxima del cerramiento será de 3,00 metros, de los cuales el primer 1,00 metro se podrán encerrar en muro y el resto con reja, sin limitar la visual del espacio público.

e- En los corredores viales principales, no se permitirá el cerramiento de antejardines, con excepción de aquellos que estén autorizados por el Plan Maestro de la ciudad.

Cubierta permitida, escalera en Antejardines y rampas de acceso.

- Se podrán cubrir los arriales/jardines con elementos de protección como parásoles, cuando se usen como terrazas de calorías, fuentes de agua, estufantes, tendederos, mesas y sillas, o como la protección del sol en vitrinas de establecimientos abiertos al público. Así mismo se podrán cubrir los arriales/jardines con toldos con permisos en el presente acuerdo.
- No se permitirá la construcción de edificaciones en el área de arriales/jardines para acceder a segundos piso o más, exceptuando el acceso al primer piso.
- Se deberá construir rampas para acceso a segundos y semisótanos así como rampas para acceso a primeros pisos.

Asilamientos Posteriores. Los asilamientos posteriores garantizan condiciones de iluminación y ventilación naturales en las edificaciones y se exigen desde el nivel de tierra, o en su defecto, desde la

120

Areas o Documentos



Areas o Documentos



INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3175	EscrituraDePropiedad	14/11/2007	5a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-109241	06/12/2023	54-001-01-11-0076-0002-000	Casa

Observación	El predio cuenta con Vvlorización (Anotación Nro. 0012)10, 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, descubierto, 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	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 1 y se encuentra en buen estado de conservación				

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	Placa de concreto
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1988	Edad Inmueble	36 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	S /I				
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	2	Habitaciones	6
Closet	6	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 2, Habitaciones: 6, Closet: 6, Baño privado: 2, Zona ropas: 2, Balcón: 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. Puertas en madera (Interiores) y metálicas (Exterior). Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Baños.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AVENIDA 1 #4-39 MANZANA E LOTE 2 | El Escobal | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.912085
GEOGRAFICAS : 7° 54' 43.506''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.464041
GEOGRAFICAS : 72° 27' 50.547''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Nuevo Escobal	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3219284417	130	112	\$1,400,000	\$156,800,000
2	Urbanización Nuevo Escobal	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3152099514	113	94	\$1,300,000	\$122,200,000
3	Urbanizacion El Escobal	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3165288911	98	122	\$1,100,000	\$134,200,000
4	Urbanización El Escobal	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3124789654	105	136	\$1,100,000	\$149,600,000
Del inmueble						108			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$61,700,000	\$474,615	1.0	1.0	1.00	\$474,615
2	\$48,800,000	\$431,858	1.0	1.0	1.00	\$431,858
3	\$41,550,000	\$423,980	1.0	1.0	1.00	\$423,980
4	\$49,900,000	\$475,238	1.0	1.0	1.00	\$475,238
					PROMEDIO	\$451,422.87
					DESV. STANDAR	\$27,331.05
					COEF. VARIACION	6.05%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA	108	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

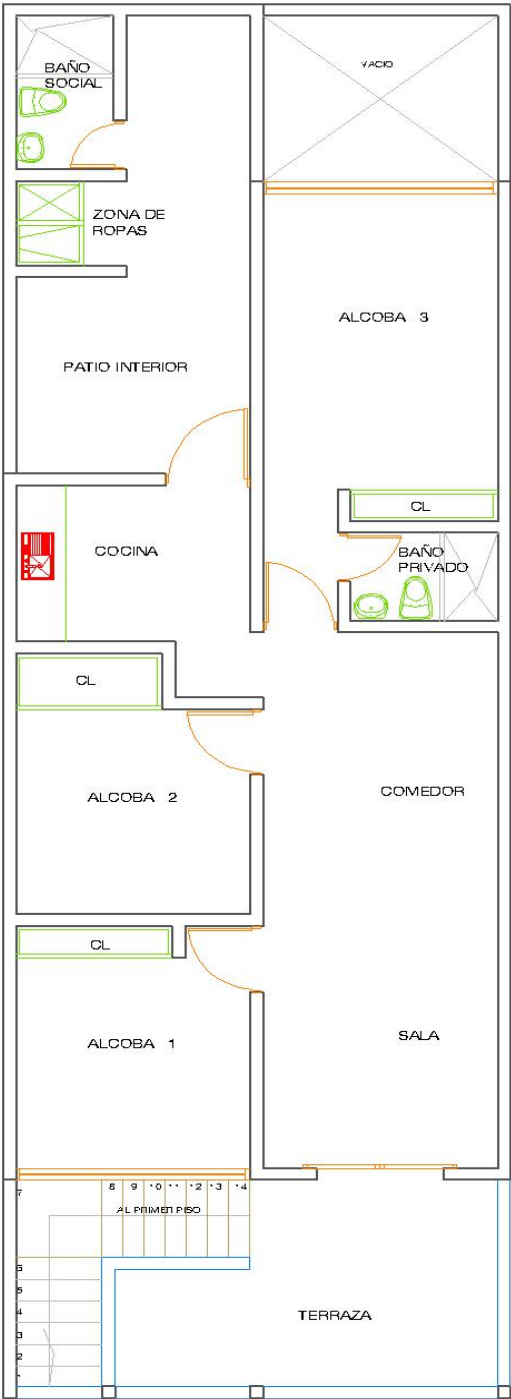
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	148.29
Area construida vendible	148.29
Valor M2 construido	\$1,457,931
Valor reposición M2	\$216,196,588
Valor reposición presupuesto M2	\$1,457,931
Fuente	Construdata No. 207
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,312,138
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	36
Edad en % de vida útil	36 %
Fito y corvin %	30.59 %
Valor reposición depreciado	\$910,755
Valor adoptado depreciado	\$910,755
Valor total	\$135,055,859

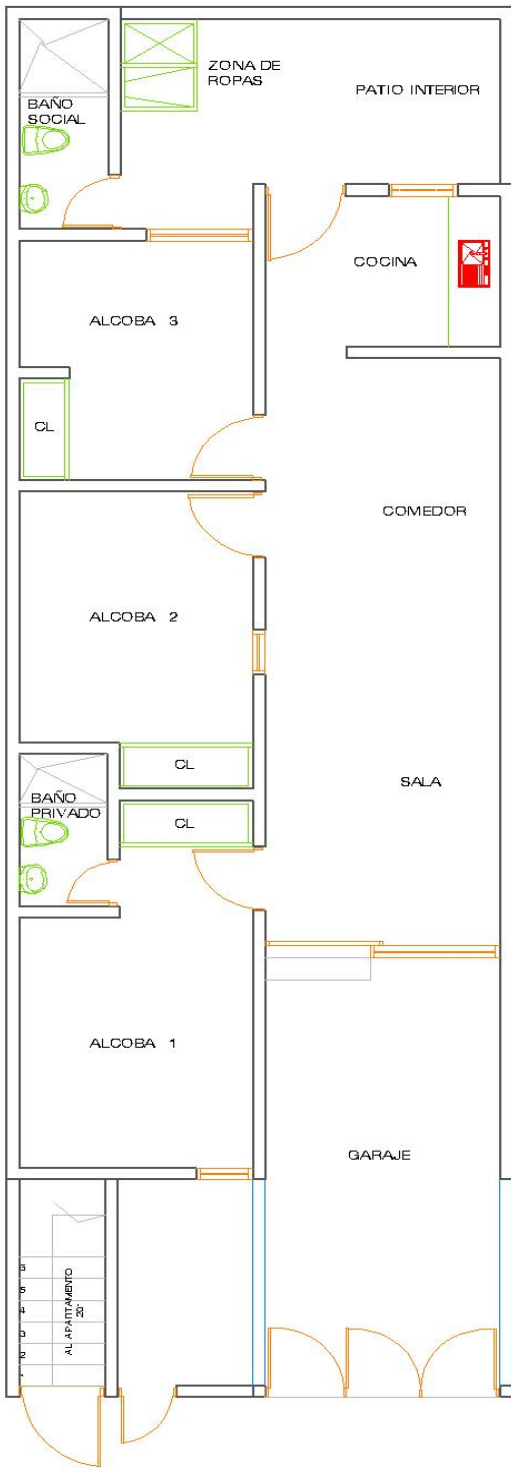
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA SEGUNDO PISO APTO 201

Plano



PLANTA PRIMER PISO APTO 101

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



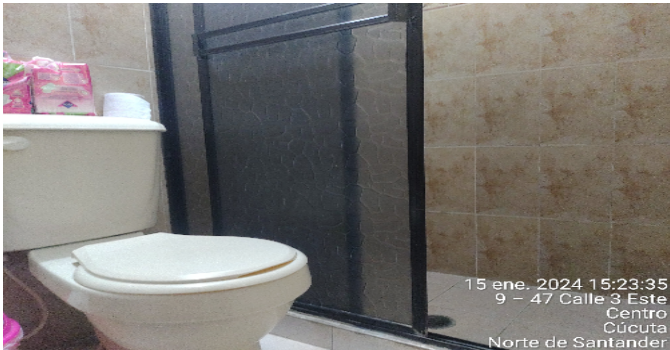
Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



FOTOS General

Garaje



Baño Privado Alcoba 3



Terraza Apto 201



Escaleras Apto 201



Escaleras Apto 201



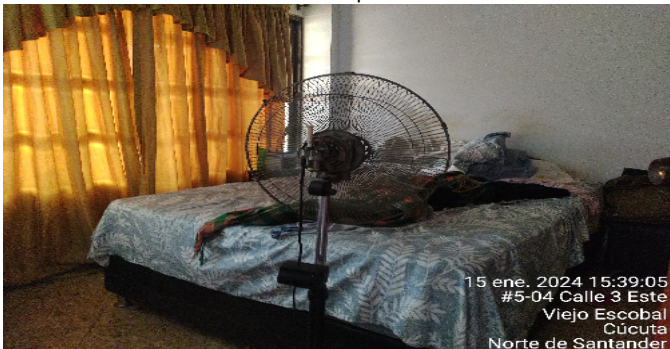
Baño social Apto 201



Contador Agua Apto 201



Alcoba 1 Apto 201

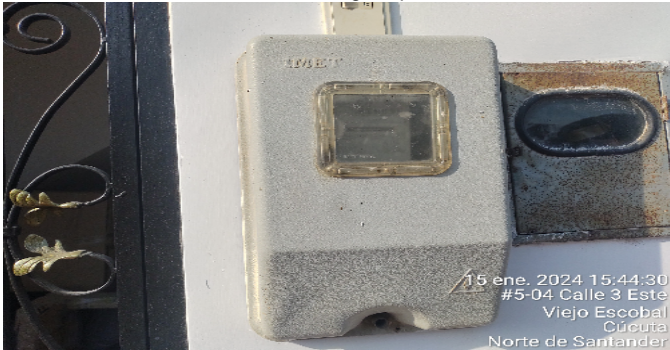


FOTOS General

Baño Social Apto 201



Contador Energía Apto 201



Zona de Ropas Apto 201



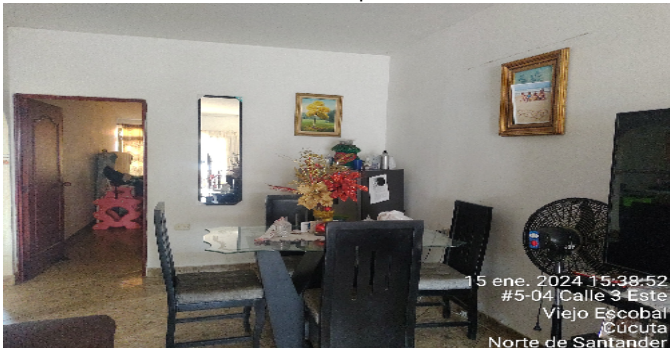
Sala Apto 201



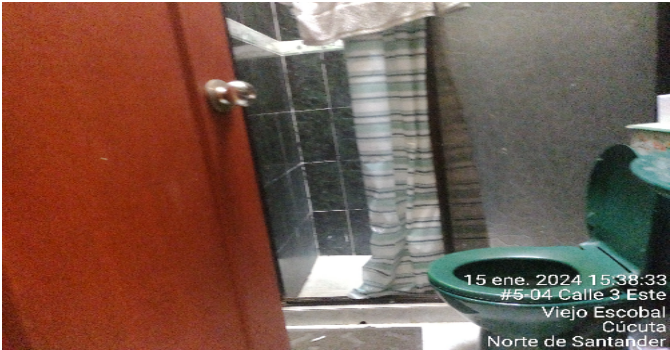
Patio Interior Apto 201



Comedor Apto 201



Baño Privado Alcoba 3



Alcoba 3 Apto 201



FOTOS General

Cocina Apto 201



Terraza Apto 201



Cocina Apto 201



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-5661000



PIN de Validación: b14d0ad9



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 evaluador 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 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



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

b14d0ad9

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal