



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluos de fachada de un Inmueble de uso 0 Urbano

QR validez del avalúo



AVALUO DE FACHADA: LR_LLERAS

Fecha de cierre	31/01/2024	Fecha de visita	30/01/2024
Dirigido a	FAMILIA JIMENEZ		
Dirección	CL 2 # 2 - 32 Y 2 34		
Barrio	LLERAS RESTREPO		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	ROSALES VIUDA DE JIMENEZ MYRIAM YOLANDA		

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., 31/01/2024

Señor(es):

FAMILIA JIMENEZ

Concepto solicitado por: FAMILIA JIMENEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **ROSALES VIUDA DE JIMENEZ MYRIAM YOLANDA** ubicado en la CL 2 # 2 - 32 Y 2 34 LLERAS RESTREPO, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$407,535,090.00 pesos m/cte (Cuatrocientos siete millones quinientos treinta y cinco mil noventa).

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

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		238	M2	\$519,055.00	30.31%	\$123,535,090.00
Area Construida		284	M2	\$1,000,000.00	69.69%	\$284,000,000.00
TOTALES					100%	\$407,535,090

Valor en letras

Cuatrocientos siete millones quinientos treinta y cinco mil noventa Pesos Colombianos

Perito actuante

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

RAA Nro: AVAL-88229287

C.C: 88229287

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	355.2120
Integral	1,743,277	1,460,915	Valor del avalúo en UVR	1,147,301.02
Proporcional	123,523,886	407,535,090	Valor asegurable	407,535,090
% valor proporcional	30.31	69.69	Tiempo esperado comercialización	24
Observación	<p>General: Inmueble ubicado en: C2 # 2-34 36 BRR LLERAS RESTREPO. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y desconectados.</p> <p>Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 15 VALORIZACIÓN, 16 VALORIZACIÓN, del certificado de tradición suministrado.</p> <p>Garaje: Garaje, integral a la vivienda, capacidad hasta dos vehículos.</p> <p>Entorno: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>			

GENERAL

Código	LR_LLERAS	Propósito	Actualizado escritorio	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	FAMILIA JIMENEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1234	Email	1
Datos del solicitante:					
Solicitante	FAMILIA JIMENEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1234	Teléfono	1
Email	cesar.jq@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ROSALES VIUDA DE JIMENEZ MYRIAM YOLANDA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27570767	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 2 # 2 - 32 Y 2 34				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LLERAS RESTREPO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en: C2 # 2-34 36 BRR LLERAS RESTREPO Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y desconectados.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	0	Otro		Método utilizado	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		AREA DE TERRENO	M2	238
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA CONSTRUIDA	M2	284
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 348.343.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	238
AREA PISO 1	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	284
AREA PISO 2	M2	-			

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación		0
Indice construcción		0

Forma Geometrica	RECTANGULAR	Frente		
------------------	-------------	--------	--	--

Fondo		Relación frente fondo	
-------	--	-----------------------	--

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	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 baja.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Observaciones Reglamentación
urbanística:

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
398	EscrituraDePropiedad	03/03/1980	1	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-8107	30/01/2024	54001010601000016000	CASA

Observación Limitaciones al dominio: anotación **15 VALORIZACIÓN,16 VALORIZACIÓN**, del certificado de tradición suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación Garaje, integral a la vivienda, capacidad hasta dos vehículos.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

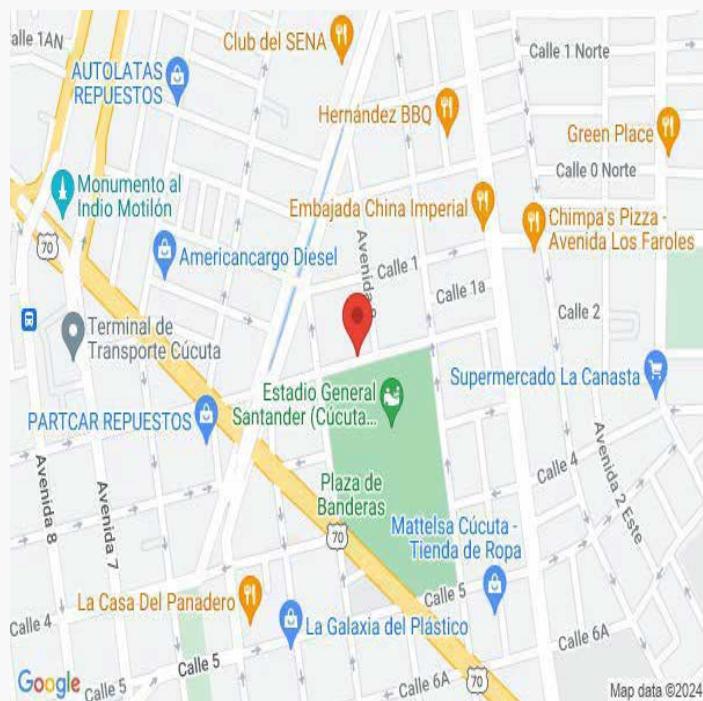
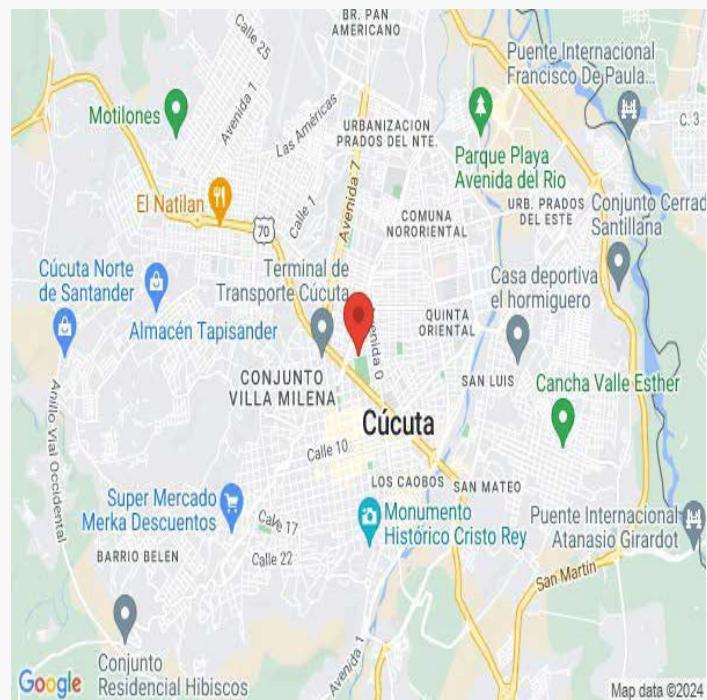
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE				

Observación: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 2 # 2 - 32 Y 234 | LLERAS RESTREPO | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.895576
GEOGRAFICAS : 7° 53' 44.0736''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.502623
GEOGRAFICAS : 72° 30' 9.4422''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CASA OICATA-VENDE DC COLOMBIA	\$341,059,000	0.95	\$324,006,050	3203509888	198	273	\$800,000	\$218,400,000
2	CASA GANDOLFO	\$420,000,000	0.95	\$399,000,000	3208028191	198	244	\$1,200,000	\$292,800,000
3	AVNIDA TERCERA	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	3045443253	199	280	\$1,350,000	\$378,000,000
Del inmueble					238	284			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$105,606,050	\$533,364	1.0	1.0	1.00	\$533,364
2	\$106,200,000	\$536,364	1.0	1.0	1.00	\$536,364
3	\$97,000,000	\$487,437	1.0	1.0	1.00	\$487,437
				PROMEDIO	\$519,054.90	
				DESV. STANDAR	\$27,422.79	
				COEF. VARIACION	5.28%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$519,055.00	AREA	238	TOTAL	\$123,535,090.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	284	TOTAL	\$284,000,000.00
VALOR TOTAL		\$407,535,090.00				

Observaciones:

Otras más:

400 millones: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/lleras-restrepo/cucuta/7106479>

450 millones : <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-lote-en-venta/lleras-restrepo/cucuta/5039538>

450 millones : <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lleras-restrepo/cucuta/7411281>

Enlaces:

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lleras-restrepo/cucuta/8282055>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lleras-restrepo/cucuta/5923029>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/lleras-restrepo/cucuta/10243325>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	284
Area construida vendible	284
Valor M2 construido	\$2,600,000
Valor reposición M2	\$738,400,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,600,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,600,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
Vetus Tez	66
Edad en % de vida útil	66 %
Fitto y corvin %	62.96 %
Valor reposición depreciado	\$963,040
Valor adoptado depreciado	\$963,040
Valor total	\$273,503,360

FOTOS General

Fachada del Inmueble



FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA LR_LLERAS



PIN de Validación: ae930a98

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) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88229287, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88229287.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae930a98

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
17 Oct 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae930a98

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

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

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.



PIN de Validación: ae930a98

Fecha de inscripción
19 Mayo 2020

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
19 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0105, vigente desde el 01 de Abril de 2015 hasta el 11 de Octubre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: KRA 16A 135-50 APTO 203 CARDENAL 2

Teléfono: +57 3014188592

Correo Electrónico: cesar.jq@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - La Universidad Francisco de Paula Santander.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	16 Ene 2023



PIN de Validación: ae930a98

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88229287 El(la) señor(a) CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO 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

ae930a98

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 dieciseis (16) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal