



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1090405089

Fecha del avalúo	Fecha de visita	07/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1	
Barrio	URBANIZACION PRADOS DEL ESTE	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Stefany Julieth Márquez Mejía	

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: NORDER LEONARDO RIVERA DELGADO

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 **Stefany Julieth Márquez Mejía** ubicado en la AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1 URBANIZACION PRADOS DEL ESTE , 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 \$160,198,970.10 pesos m/cte (Ciento sesenta millones ciento noventa y ocho mil novecientos setenta).

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	110.50	M2	\$544,481.00	37.56%	\$60,165,150.50
Area Construida	Piso 1	77.35	M2	\$1,078,136.00	52.06%	\$83,393,819.60
Otro	Porche	20.80	M2	\$800,000.00	10.39%	\$16,640,000.00
TOTALES					100%	\$160,198,970

Valor en letras

Ciento sesenta millones ciento noventa y ocho mil novecientos setenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0	160,198,970	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	100	160,198,970	Valor asegurable
% valor proporcional				Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				12
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	LRCAJA-1090405089	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	NORDER LEONARDO RIVERA DELGADO				
Tipo identificación	0	Documento	1090405089	Teléfono	3161537235
Email	alejaortega951@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	Stefany Julieth Márquez Mejía				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1091353745	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACIÓN PRADOS DEL ESTE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interés Social	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto del presente avalúo es una lote de terreno propio junto con la casa para habitación sobre él construída, ubicada en la Avenida 4A # 4 - 83 Casa 36 Manzana 1 de la Urbanización Prados el Este, Municipio de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander.</p> <p>(Según Catastro: A 4A 4 83 MZ 1 LO 36 UR PRADOS DEL).</p>				

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	110.50	AREA DE TERRENO	M2	111
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	111
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	91.378.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	110.50	AREA DE TERRENO	M2	110.50
AREA PISO 1	M2	77.76	AREA PISO 1	M2	77.35

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.70	77.35			
Indice construcción	1.75	193.375			

Forma Geometrica	Rectangulat	Frente	6.50 MI		
-------------------------	-------------	---------------	---------	--	--

Fondo	17 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 observaron 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	110.50 m2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 3
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicio, Dotacional, Industria
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Actuaciones Estrategicas	S/I
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContrucion	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	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-actividad



USO DEL SUELO URBANO ZR3 – (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, asentamientos, 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"

	SALUD	SALUD	Mediante estos usos cuando se estime donde se desarrollen actividades con las características para el uso ditectacional propuesto.	Zonal,
		ESTABILIZADORES	Mediante	Mediante
	CENTROS DE CULTO	Mediante	Mediante	Zonal,
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Mediante	Mediante	Zonal,
	SERVICIO A LA COMUNIDAD	Mediante	Mediante	Interzonal
	DESECHOS	Mediante	Mediante	Mediante
	ARTESANAL	Mediante	Mediante	Mediante
	COMERCIO DE PRENDAS DE VESTIR Y CALZADOS	Mediante	Mediante	Mediante
	ESTABILIZADORES	Mediante	Mediante	Mediante
	ACTIVIDADES DE EDIFICIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Mediante	Mediante	Mediante
	INDUSTRIAS FAMILIARES	Mediante	Mediante	Mediante

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 serán estas unidades o multitemplares, así deberán observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que no se cumpla lo anterior, se aplicará el ordenamiento territorial que establece 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	Área de actividad correspondiente	S. Residencial	
		Tipo	Área
USOS PRINCIPALES	Nro. 31. Uso de suelo urbano.	LIVINGAMILAR, ESPACIO MUY Y MULTIFAMILIAR TIPO EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, VIVIENDA DE INTERES PRIORITY. En las viviendas de interés social se establecerá para el caso de construcción de casas de vivienda, zonas de estacionamiento, servicios comunes, cobertizos para el almacenamiento de residuos y los equipos necesarios para la prestación de servicios esenciales	Zonal
	Vivienda	COMERCIO ALSEGURO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Zonal, Metropolitana
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio Ditectacional	COMERCIO ALSEGURO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Zonal, Metropolitana
	Comercio	COMERCIO ALSEGURO AL RAMO AUTOMOTRIZ	Zonal, Metropolitana
	Servicios	ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS	Zonal, Metropolitana
	Detectorial	ACTIVIDADES FINANCIERAS ESPECIALIZADAS PROFESIONALES Y TECNICOS	Zonal, Metropolitana

258

Areas o Documentos



**REPÚBLICA DE COLOMBIA,
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER
CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL
SAN JOSÉ DE CUCUTA.**

ACUERDO N° 022 DE 2019

4 7 9 DIC 2019

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

	AL QUARTERO Y HOSPELES	Zonal.
	ENTRETENIMIENTO ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS Y TIC	Zonal.
	INTERMEDIACION FINANCIERA	Zonal.
	INVESTIGACIONES PROFESIONALES Y TECNICOS INDUSTRIAL	Zonal.
	SANIDAD	Zonal.
	TIPOS PREVIAJES ESTADIOS COLOMBIA Y EXTRANJERIA CON CARRERA DE ESTUDIOS EN LA ACTIVIDAD CARRERA CON LAS ESTADIAS ADICIONALES PARA EL AÑO ACADEMICO PROPUESTO.	Zonal.
Opcionales	CENTROS DE CULTO	Zonal.
	ACTIVIDADES DEPORTIVAS	Zonal.
	INTERACCIONES COMUNITARIAS	Zonal.
	DIRECCION DURADERO	Zonal.
	ARTESANIAS	Zonal.
Industria	PRODUCCION DE PRENDAS DE VESTIR Y SEMI-ARTICULOS	Grado Imparcial
	PRODUCCIONES DE EDICIONES E IMPRESION Y REPRODUCCION DE GRABACIONES	Grado Imparcial

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como baterías o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda deben establecerse en la parte interior de la Zona de Protección Hidrológica. Por lo tanto, que este no se armonice al P.O.T., se dará prioridad a las regulaciones 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 desechos sólidos, depósitos, comercialización y operación de establecimientos de servicios, como tiendas, restaurantes, etc.

257

Areas o Documentos



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

ACUERDO N° 022 DE 2019

Digitized by srujanika@gmail.com

"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 el uso del suelo, los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a garantizar el diseño que se requiere para la generación de tierras destinadas a la producción y a la saturación a futuro. En general, se promoverá la generación de 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 logrará mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de financiación, o de la aplicación de los sistemas de manejo de cargas y beneficios, y las disposiciones normativas específicas 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 asentamientos que, bajo su jurisdicción, se encuentren dentro del territorio municipal.

Parágrafo 4. La clasificación en tratamiento de consolidación, no exime del cumplimiento por parte de los urbanizadores, promotores o desarrolladores, de los términos con la entrega efectiva al favor del Municipio, a título gratuito, de las zonas de cesión voluntaria, por afectación o las zonas para parques, zonas verdes y equipamientos determinadas en la norma urbanística. Las normas de volumetrías son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenida en el

Artículo 182. Tratamiento de Remoción. El tratamiento de remoción está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes, mediante modificaciones sustanciales en el 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 mayores posibilidades de desarrollo. Se aplica la utilización en áreas estratégicas, según determinación del POTT. Son las determinaciones que están encaminadas a reprogramar y/o transformar 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 urbana existente; impulsar la generación de espacios para vivienda, trabajo y otros usos; garantizar la eficiencia de las administraciones y autoridades urbanas; mayor batallón urbano; Sociedad civil organizada; y coordinar y unificar utilización más

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 redesificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y privado, así como las edificaciones que no cumplen con las normas de construcción y de uso y ocupación de suelo, pero que no presentan daños ni riesgos de derrumbe. En este caso, se permite la demolición de parte de la edificación y se permite la construcción de otra de menor altura y menor volumen. 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. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la identidad cultural del territorio y aprovechar las potencialidades de desarrollo de la red urbana. En la modalidad de redesarrollo, esta promoción la transformación de zonas desmanteladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ella presentan

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.

111

Areas o Documentos



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



ACUERDO N° 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 20% para servicios de salud, educación y cultura, 10% para servicios comunitarios y áreas administrativas, el porcentaje restante para estacionamientos de visitantes y zonas de circulación requeridos 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 que no se modifiquen sus trazados o se realicen cambios bruscos de ordenamiento, ni normas particulares o de modificaciones surtidas. La delimitación genérica se aprecia en el Mapa Nro. 36 TRATAMIENTOS URBANISTICOS.

El listado de manzanas que queden incluidas en el tratamiento de Consolidación junto con su delimitación cartográfica que sea precisado 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
1061	EscrituraDePropiedad	16/04/2021	7a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-234641	31/01/2024	54-001-01-11-0189-0031-000	Casa

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene en la Anotación Nro. 009 (Valorización) del Certificado de Libertad y Tradición suministrado, la cual se recomienda levantar antes de cualquier negociación.
La propiedad del inmueble esta a nombre de Stefany Julieth Marquez Mejía, quien en el momento de la escritura se registro con Tarjeta de Identidad, firmando su Señora Madre la escritura.

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	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	mas de 500			
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 4 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	teja de barro
Fachada	otro	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2006	Edad Inmueble	18 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	3	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

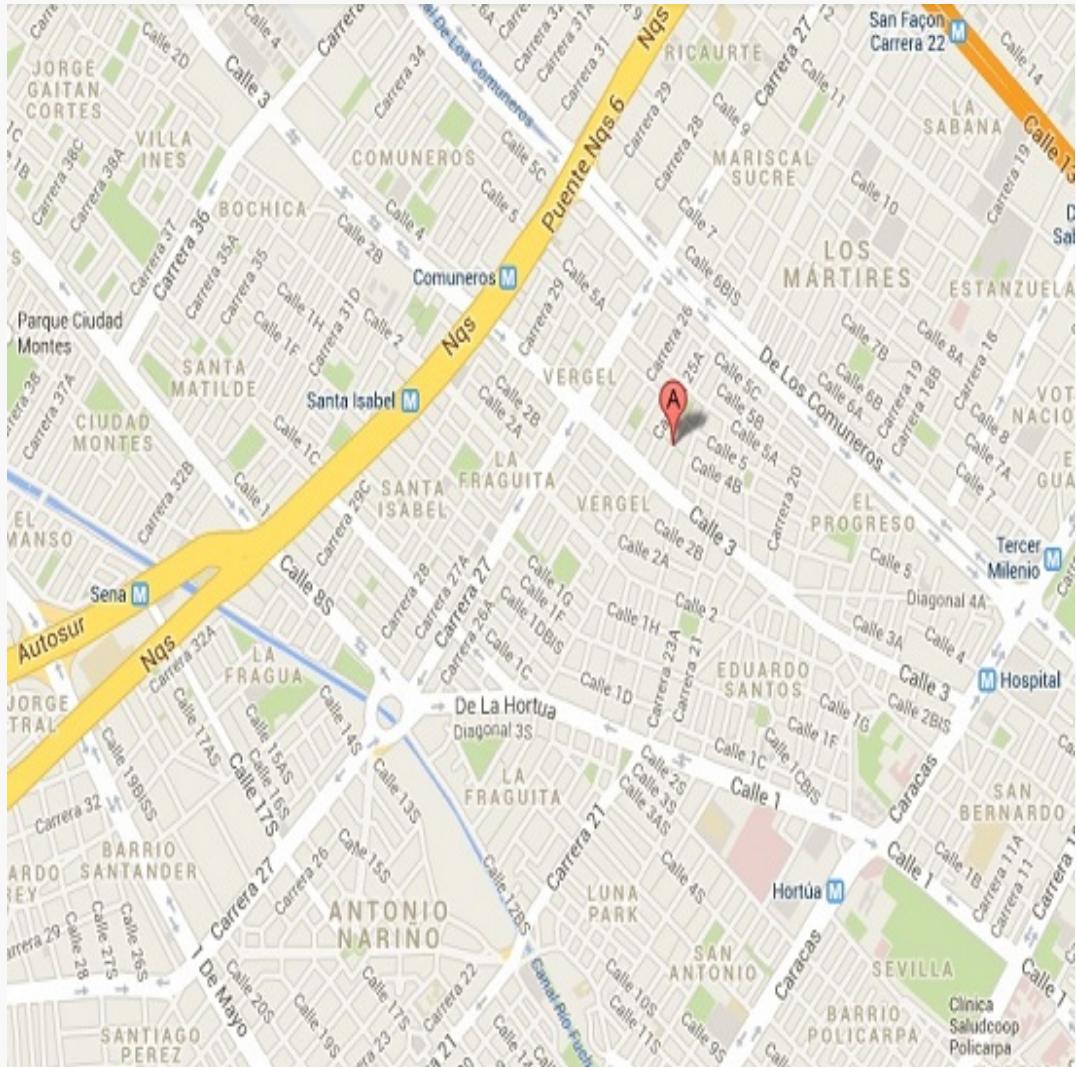
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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. Puertas en madera (Internas) y Metálicas (Externas, rejas y portón), Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina. Muebles de madera en Cocina.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AV 4 A # 4 - 83 CASA 36 MZ 1 | URBANIZACION PRADOS DEL ESTE | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.9074358
GEOGRAFICAS : 7° 54' 26.769''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.473012
GEOGRAFICAS : 72° 28' 22.8426''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Prados del Este	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3219284417	105	105	\$1,400,000	\$147,000,000
2	Urbanización Prados del Este	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3134194536	105	105	\$1,200,000	\$126,000,000
3	Urbanización Prados del Este	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3183305810	110	110	\$1,200,000	\$132,000,000
4	Urbanización Prados del Este	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	3045443253	110	110	\$1,400,000	\$154,000,000
Del inmueble						110.50			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$57,250,000	\$545,238	1.0	1.0	1.00	\$545,238
2	\$54,500,000	\$519,048	1.0	1.0	1.00	\$519,048
3	\$58,000,000	\$527,273	1.0	1.0	1.00	\$527,273
4	\$64,500,000	\$586,364	1.0	1.0	1.00	\$586,364
					PROMEDIO	\$544,480.52
					DESV. STANDAR	\$29,987.28
					COEF. VARIACION	5.51%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$544,481.00	AREA	110.50	TOTAL	\$60,165,150.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$60,165,150.50				

Observaciones:

Enlaces:

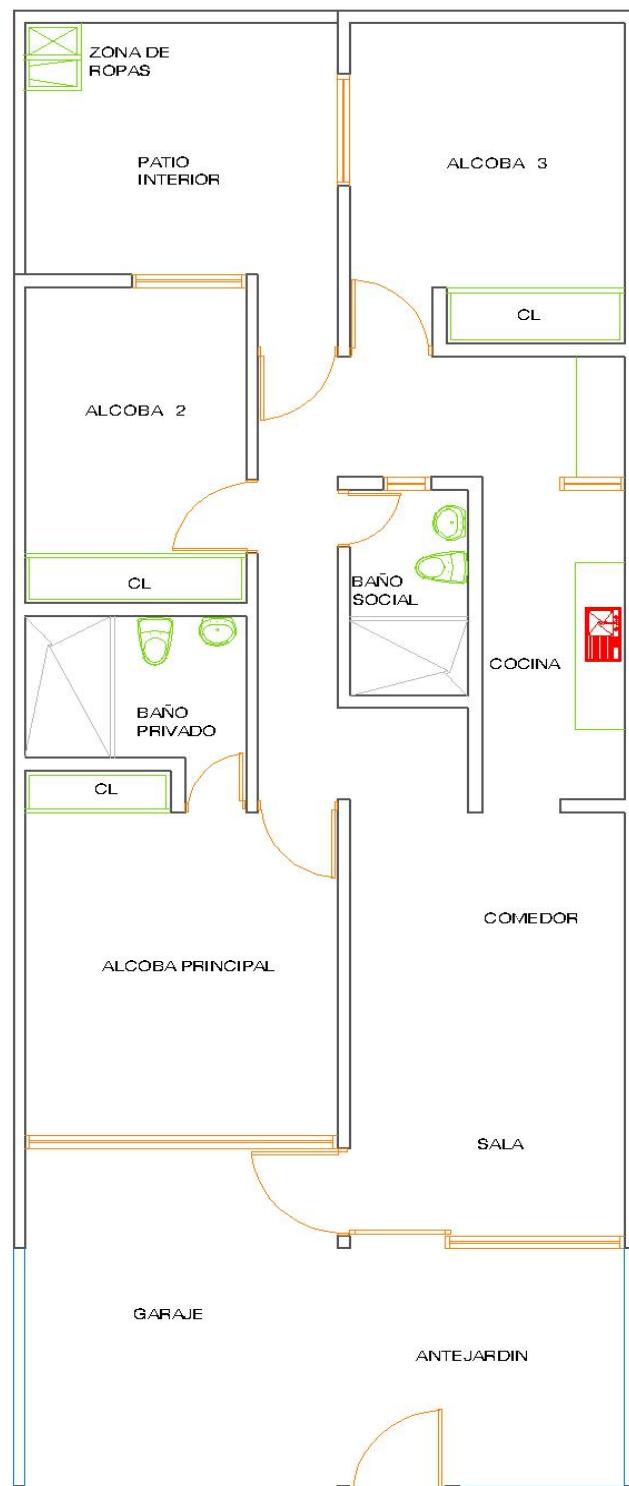
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	77.35
Area construida vendible	77.35
Valor M2 construido	\$1,458,222
Valor reposición M2	\$112,793,472
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,222
Fuente	Construdata No. 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,312,400
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
Vetus Tez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fitto y corvin %	17.85 %
Valor reposición depreciado	\$1,078,136
Valor adoptado depreciado	\$1,078,136
Valor total	\$83,393,820

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General



FOTOS General

Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



FOTOS General



FOTOS General

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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 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-1090405089



PIN de Validación: ad710a9c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
https://www.ana.org.co
Carrera 10 # 10-300
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

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 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: ad7f0a9c



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



autorregulador nacional de avaluadores
http://anaviva.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

ad7f0a9c

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal