



QR validez del avalúo



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

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



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	160,198,970.00
Proporcional	0	160,198,970	Valor asegurable	160,198,970
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
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	URBANIZACION PRADOS DEL ESTE	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIS vivienda de interes Social	Sometido a PH	No
Observación	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. (Según Catastro: A 4A 4 83 MZ 1 LO 36 UR PRADOS DEL).				



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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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	110.50	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	111	
AREA CONSTRUIDA			M2	111	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	91.378.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	110.50	
AREA PISO 1			M2	77.76	
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.				

<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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

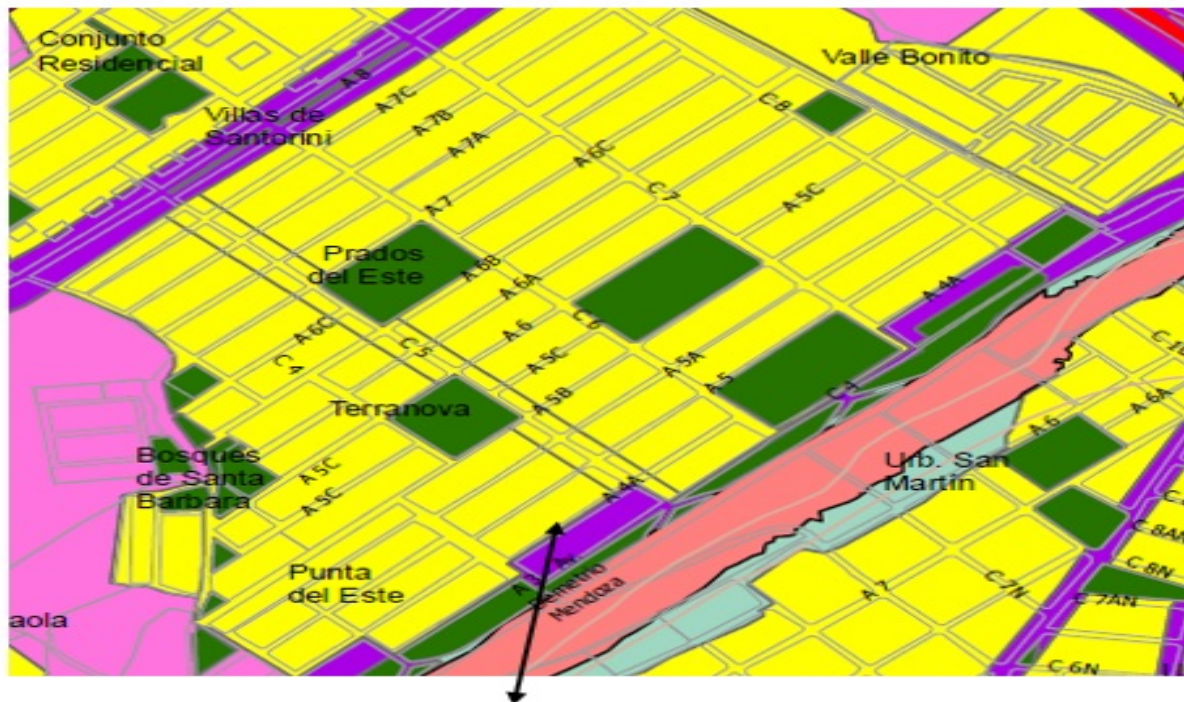
Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	110.50 m2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 3
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar y Multifamiliar Tipo ZR3, VIS
Uso Compatible 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 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	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 urbanistico



**TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSOLIDACION - (POT CUCUTA 2019)**

## Indices Norma



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



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, arboledines y áreas máxima 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 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	SALUD	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	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	PREPARACIÓN DE ALIMENTOS	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	ACTIVIDADES DE EDIFICACIÓN E IMPRESIÓN Y REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	INDUSTRIAS FAMILIARES	Bajo Impacto	Bajo Impacto

La presente asignación de usos se dicta para los proyectos tales como barrios o urbanizaciones abiertas. Para el caso de los conjuntos cerrados, unidades o agrupaciones de vivienda sean estas unifamiliares o multifamiliares, se deberá observar el Reglamento de Propiedad Horizontal y en caso de que 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	Área de actividad residencial tipo ZR4
USOS APLICAN PARA:	Reservados para usos de actividad residencial tipo ZR4 y se evidencia en el Mapa No. 01. Usos de suelo urbano.
USOS PRINCIPALES	Uso
	Vivienda
	Corrección
USOS COMPLEMENTARIOS	Corrección
	Servicios
	Dotacional
	Uso
	Uso
	Uso
	Uso
	Uso
	Uso
	Uso

258



[illegible]

 <b>REPUBLICA DE COLOMBIA</b> <b>DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER</b> <b>CORPORACIÓN CONCEJO MUNICIPAL</b> <b>SAN JOSE DE CUCUTA</b>	
<p><b>ACUERDO No 022 DE 2019</b></p> <p><b>"Por medio del cual se adopta una revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta"</b></p>	
<p><b>Parágrafo 2.</b> Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, los valores urbanos, ambientales o paisajísticos que presenten y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de situación a futuro. En general, se promoverá la conservación del espacio público, infraestructuras y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. La adquisición de suelo requerido con destino al espacio público, se logrará mediante la aplicación de los instrumentos de planeamiento, de gestión y de financiación, la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios, y las disposiciones normativas específicas del Tratamiento de Consolidación.</p>	
<p><b>Parágrafo 3.</b> Autorízase al Señor Alcalde de San José de Cúcuta para que durante la vigencia del presente Acuerdo, y con ayuda del sistema de información geográfica, proceda a efectuar la actualización periódica del listado de barrios, urbanizaciones o conjuntos a los que les aplica el tratamiento de consolidación.</p>	
<p><b>Parágrafo 4.</b> La clasificación en tratamiento de consolidación no exime del cumplimiento por parte de urbanizadores, constructores o propietarios de lotes, con la entrega efectiva a favor del Municipio, a título gratuito, de las zonas de cesión obligatoria, por afectación o las destinadas para parques, zonas verdes y equipamientos determinados en la normativa urbanística. Las normas de volumetría son las establecidas en la norma común para todos los tratamientos contenidos en el presente acuerdo.</p>	
<p><b>Artículo 182. Tratamiento de Renovación.</b> El tratamiento de renovación está dirigido a la transformación de estructuras espaciales existentes, mediante modificaciones sustanciales al uso de la tierra y a las construcciones, tanto en sus aspectos físicos, ambientales, sociales, conflicto funcional interno, o en su entorno, como para otorgar una adecuada atención a áreas de oportunidad, con mayores potenciales de desarrollo urbano, promoviendo el aprovechamiento en áreas estratégicas, según definiciones del POT. Son las determinaciones que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desampliadas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, promover el aprovechamiento integral de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente reubicación de los habitantes de asentamientos precarios, con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.</p> <p>El tratamiento de renovación se subdivide en las siguientes modalidades de tratamiento de renovación urbana:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Renovación urbana por Reactivación.</b> 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 redefinición de los sectores, en donde el uso cotidiano de los bienes de uso público estimula la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como arboledines, fachadas, asistamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector.</li> <li><b>2. Renovación urbana por redesarrollo.</b> Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de suburbanización que permitan generar nuevos espacios públicos como avenidas, plazas, etc., así como la modificación de las modalidades de usos y aprovechamientos. El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo implica la presencia de procesos de renovación de las condiciones de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.</li> </ol> <p>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,</p>	

## Áreas o Documentos



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			AMOBILIAMIENTO 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	Jardin	0	Zona verde	0

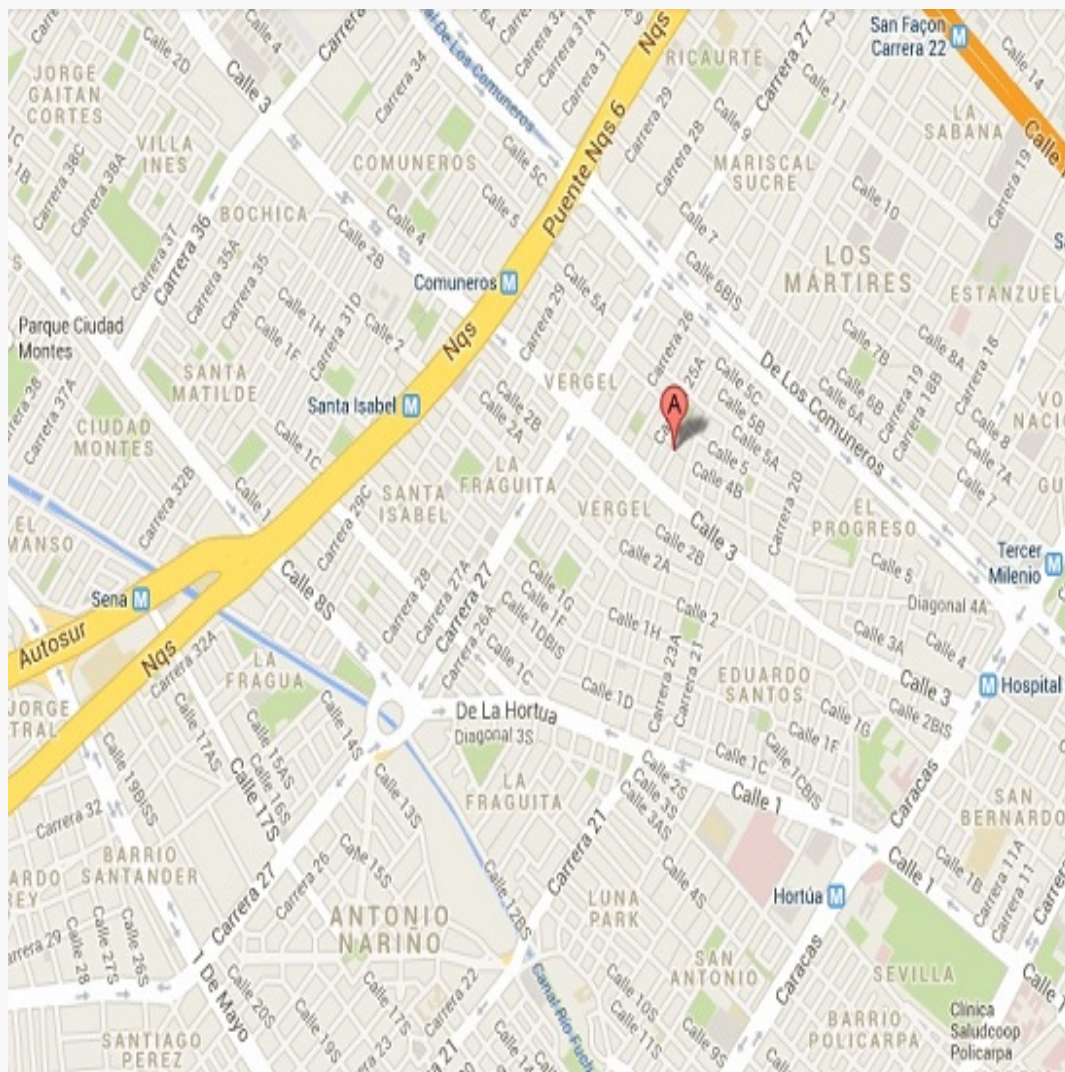
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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 CONSTRUCCI ON 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 TAMANO	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:

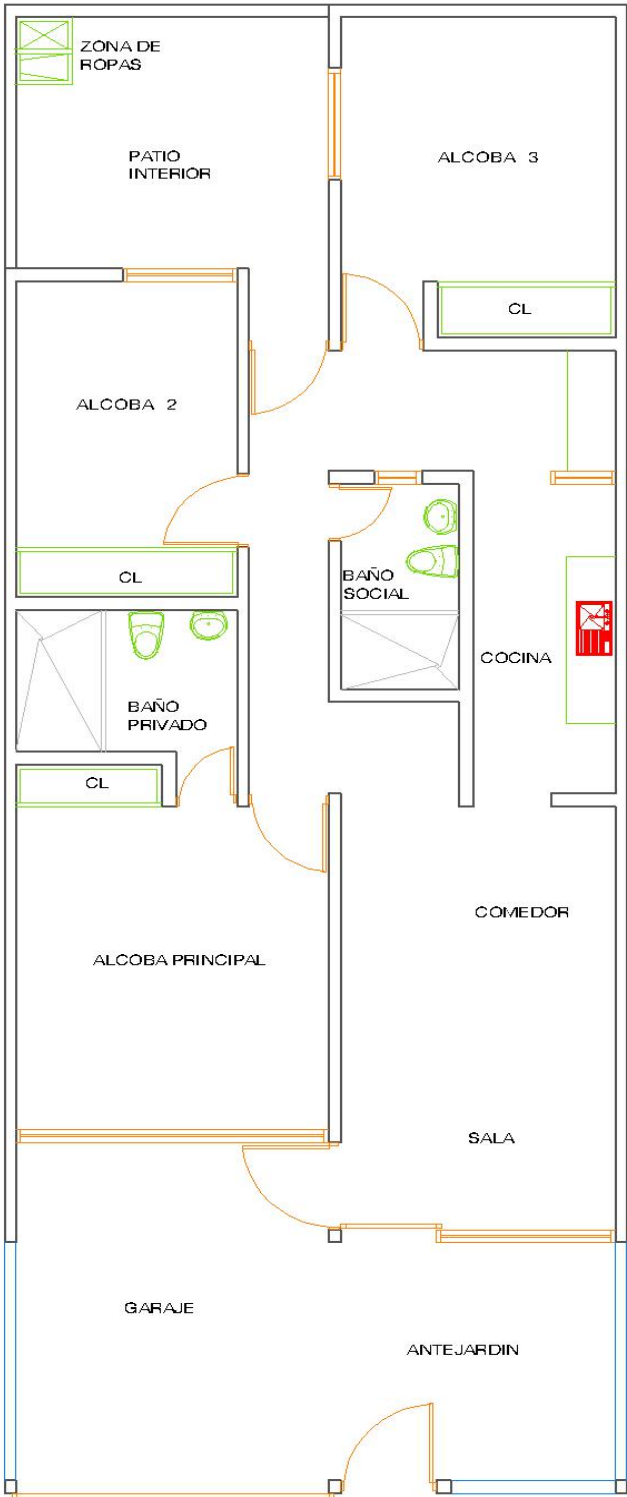
REPOSICION

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
VetusTez	18
Edad en % de vida útil	18 %
Fito 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



PLANTA PRIMER PISO



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina





FOTOS General

Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



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 --- **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-1090405089



PIN de Validación: ad710a9c



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes 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.

Página 1 de 2



PIN de Validación: ad7f0a9c



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**

ad7f0a9c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal