



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1054541656

Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C	
Barrio	1) BR EL TRIUNFO	
Ciudad	Zulia	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	María Catalina Contreras Torres	

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: EDINSON ESPITIA ARDILA

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 **María Catalina Contreras Torres** ubicado en la BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C 1) BR EL TRIUNFO, de la ciudad de Zulia.

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 \$60,567,602.20 pesos m/cte (Sesenta millones quinientos sesenta y siete mil seiscientos dos).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	90	M2	\$252,321.00	37.49%	\$22,708,890.00
Area Construida	Piso 1	41.56	M2	\$806,995.00	55.37%	\$33,538,712.20
Otro	Porche	10.80	M2	\$400,000.00	7.13%	\$4,320,000.00
TOTALES					100%	\$60,567,602

Valor en letras

Sesenta millones quinientos sesenta y siete mil seiscientos dos Pesos Colombianos

Perito actuante

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

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	60,567,602.00
Proporcional	0	60,567,602	Valor asegurable	60,567,602
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

GENERAL

Código	LRCAJA-10545 41656	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	EDINSON ESPITIA ARDILA				
Tipo identificación	0	Documento	1054541656	Teléfono	3204148366
Email	edinson.espitia2753@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:

Propietario	María Catalina Contreras Torres				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37343327	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:

Dirección	BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C				
Conjunto	URB JUAN PABLO II				
Ciudad	Zulia	Departamento	Norte de Santander	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	1) BR EL TRIUNFO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa sobre él construida, ubicada en la Manzana C Lote 19 de la Urbanización Juan Pablo II, municipio de El Zulia, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: MZ C LT 19 UR JUAN PABLO II).				

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	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA CONSTRUIDA	M2	S/I	AREA CONSTRUIDA	M2	33
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	4.861.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	52.38	AREA PISO 1	M2	52.38

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.75	67.5			
Indice construcción	1.40	126			

Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.00 MI		
-------------------------	-------------	---------------	---------	--	--

Fondo	15 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 encontraron construcción de un proyecto de vivienda Conjunto Cerrado L Pradera a 200 metros del 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. 033 del 25 de julio de 2012
Area Del Lote	90 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 4
Uso Principal Norma	unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos recursos y con densidad alta.
Uso Compatible Norma	s/
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	S/I
Tratamiento	S / I
Actuaciones Estrategicas	S/I
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContrucion	1.40
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	2 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:	Las contenidas en el Acuerdo N° 069 del 04 de marzo del 2010 por el cual se aprueba y adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT

del Municipio de El Zulia y el Código de Urbanismo del Municipio de El Zulia.

CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Indices Norma

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

DENSIDADES. En los nuevos desarrollos residenciales las densidades serán las señaladas en el presente acuerdo. En las zonas desarrolladas, o en proceso de desarrollo las densidades serán las resultantes de la correcta aplicación de las normas y de los índices de construcción y ocupación.

AREAS Y FRENTE MINIMOS DE LOS LOTES.-

ZR1: Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 450 metros cuadrados con un frente mínimo de 15 metros.

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 600 metros cuadrados con un frente mínimo de 20 metros, excepto los ubicados sobre los ejes viales.

ZR2: Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 270 metros cuadrados con un frente mínimo de 12 metros.

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 450 metros cuadrados con un frente mínimo de 14 metros, excepto los ubicados sobre los ejes viales.

ZR3 : Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 125 metros cuadrados con un frente mínimo de 7 metros.

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 10metros.

ZR4 : Para viviendas unifamiliares el área mínima permitida será de 72 metros cuadrados con un frente mínimo de 8 metros.

Para viviendas multifamiliares el área mínima permitida será de 300 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros.

Otros Zonas de actividad:

El área del lote y el frente mínimo exigido seguirán los necesarios para su normal funcionamiento más lo requerido por los asentamientos exigidos.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN.

a. Zonas intensivas en empleo:	Ocupación Construcción	0.75 4.00
--------------------------------	---------------------------	--------------

b. Zonas de actividad mixta y vivienda empleo:

Vivienda Unifamiliar	Ocupación Construcción	0.75 2.00
----------------------	---------------------------	--------------

Vivienda Multifamiliar	Ocupación Construcción	0.75 4.00
------------------------	---------------------------	--------------

c. Otros usos	Ocupación Construcción	0.75 4.00
---------------	---------------------------	--------------

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

a. ZR-1	Vivienda Unifamiliar	Ocupación Construcción	0.70 1.50
---------	----------------------	---------------------------	--------------

b. ZR-2	Vivienda Unifamiliar	Ocupación Construcción	0.70 4.00
---------	----------------------	---------------------------	--------------

c. ZR-3	Vivienda Unifamiliar	Ocupación Construcción	0.75 1.40
---------	----------------------	---------------------------	--------------

d. ZR-4	Vivienda Multifamiliar	Ocupación Construcción	0.80 2.50
---------	------------------------	---------------------------	--------------

e. ZR-5	Vivienda Unifamiliar	Ocupación Construcción	0.75 1.40
---------	----------------------	---------------------------	--------------

f. ZR-6	Vivienda Multifamiliar	Ocupación Construcción	0.75 2.50
---------	------------------------	---------------------------	--------------

LOTES SIN EDIFICAR. Los lotes vacíos o sin edificar en zonas urbanizadas:
Deberán encerrarse con las siguientes características:

La altura máxima de muros de encierramiento será 2.40 metros.

CAMBIO GESTIÓN Y SOLUCION

18

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – DOCUMENTO SÍNTESIS DE LA REVISIÓN

Estos ajustes permiten establecer conceptos que desarrollarán la zona urbana de El Zulia dependiendo de sus impactos, y permitirá fomentar la construcción ordenada según sus impactos y mejor edificabilidad.

Modelo de Uso Ocupacional Urbano. Con el fin de distribuir, reglamentar y localizar los usos del suelo, se divide el área urbana del Municipio El Zulia, en las siguientes zonas de actividad, según aparece en el plano adjunto.

- ❖ Zonas de actividad múltiple (Z.A.M.)
- ❖ Zonas de actividad residencial (Z.A.R.)
- ❖ Zonas de servicios metropolitanos (Z.S.M.)
- ❖ Zonas de reserva ambiental (Z.R.A.)

ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (ZAM).- Son aquellas que se caracterizan por la concentración de actividades urbanas de diversa índole. De acuerdo con el grado de diversificación de las actividades localizada, se clasifican en:

Zonas intensivas en empleo
Zonas mixtas vivienda – empleo

ZONAS INTENSIVAS EN EMPLEO – Son aquellas que por su alto desarrollo económico han logrado sobresalir sobre las demás y brindan al municipio ingresos y actividades de carácter comercial, turístico o industrial que fortalecen el desarrollo de los sectores.

ZONAS MIXTAS VIVIENDA.- EMPLEO (ZAMV-E). - Son aquellas de alta tendencia a la mezcla de usos comerciales y residenciales sin predominio de alguno de ellos. Se clasifican en:

Sectores de actividad mixta
Ejes viales.

SECTORES DE ACTIVIDAD MIXTA.- Son aquellas que han alcanzado o pueden alcanzar cierto grado de concentración de las actividades comerciales, residenciales y de servicios como consecuencia de la dinámica urbana y en la que es necesario prevenir y controlar el predominio de las actividades generadoras de empleo. Estos son:

EJES VIALES DE ACTIVIDAD MIXTA.- Son las vías con función de penetración a zonas residenciales, por las que se desplaza el transporte colectivo en cierto grado de intensidad, interconectando e integrando centros de actividad intensiva en empleo

ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZAR).- Son aquellas de uso predominante residencial, conformada alrededor de ejes y zonas de actividad múltiple. De acuerdo a su localización en la estructura urbana, estratificación, tamaño de lotes, volumétricas existentes, intensidad de usos complementarios y densidad habitacional se clasifican en: R1, R2, R3, R4

ZONA RESIDENCIAL R1.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medio altos con densidad baja.

ZONA RESIDENCIAL R2.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios con densidad media.

ZONA RESIDENCIAL R3.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de pocos ingresos y con densidad alta.

ZONA RESIDENCIAL R4.- Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos recursos y con densidad alta.

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

Los establecimientos destinados a la prestación de servicios recreacionales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental urbanístico y social en:

GRUPO 1
Parques y zonas verdes

GRUPO 2
Clubes sociales, centros turísticos y recreacionales, centros deportivos, círculos, Plazas de toros, Galerías, Casinos y parques de diversion.

ACTIVIDADES NO CONTEMPLADAS. - Las tipologías de usos y los estados de actividades que comprenden cada una de ellas podrán ser enriquecidos adicionando actividades que no figuren en ellas, incorporándolas por semejanza, similitud de operaciones, o funcionamiento u otras razones justificables. Autorizase a la Secretaría de Planeación Municipal para introducir las modificaciones necesarias.

CAPITULO III
ASIGNACION DE LOS USOS DEL SUELDO

ASIGNACION DE USOS EN ZONAS DE ACTIVIDAD. - A cada una de las zonas de actividad en las que se divide el Área Urbana de El Zulia, se le asigna como principal, complementario, compatible y restringido, los siguientes usos del suelo:

SECCION I
ZONAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

1. ZONAS INTENSIVAS EN EMPLEO
Usos Principales: Vivienda multifamiliar, comercio tipo A – grupos 1 y 2, comercio tipo B, Industria grupo 1, Instituciones grupos 1, 2 y 3. Recreativos grupos 1 y 2.

Usos Compatibles: Comercio tipo A – grupo 3, Industria grupo 2.

Usos Restringidos: Comercio tipo A – grupo 4.- Servicios metropolitanos.

SECCION II
ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA, VIVIENDA – EMPLEO

Sectores centrales y ejes viales

Usos principales: Vivienda multifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda unifamiliar en dos y tres pisos, comercio tipo A, grupo 1 y 2, institucionales grupo 1 y 2, recreacional grupo 1, Industria grupo 1.

Usos compatibles: Comercio tipo B, Usos Restringidos: Institucional Tipo 3.

PARAFO. - Para el eje de la actividad mixta. Además de los usos enumerados en este artículo, se permitirá como uso compatible el comercio tipo A, grupo 3 y como uso restringido el comercio tipo A grupo 4.

Usos principales: Vivienda unifamiliar de dos pisos, multifamiliar, comercio tipo A, grupo 1 y 2, comercio tipo B, institucionales 1 y 2, Industria grupo 1.

PARAFO. - Para el eje de actividad mixta. Podrá ampliarse a su área de influencia conforme al comportamiento de la oferta y la demanda.

SECCION III
ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIALES

Usos principales: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Usos complementarios: Comercio tipo A-grupo 1 y 2, Institucionales grupo 1 y 2, Recreativos grupo 1 y 2.

Usos Restringidos: Industrial Grupo 1, Comercio tipo B, Institucional Grupo 3.

PARAFO. - En las zonas R1 sólo se permitirán los usos principales Unifamiliar y Multifamiliar.

SECCION IV
ZONAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

1.- ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL

Usos Principales:
Industriales grupos 1, 2 y 3

CAMBIO GESTION Y SOLUCION

11

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

Camiones: Uno (1) por cada doscientos (200) metros de área construida.

Vehículo de personal interno: uno (1) por cada cuarenta (40) metros de área construida.

Zonas De Servicios Metropolitanos:

El número de estacionamientos para las zonas de servicio metropolitano, será fijado por la Junta Metropolitana.

PARAFO. - En aquellas zonas donde se permite el pago de cupos de parqueo al fondo rotatorio de estacionamientos, el número de ellos será el establecido en este artículo.

LONGITUD Y ANCHO DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

La longitud del estacionamiento será de cinco (5) metros mínimo, el ancho dependerá de la dimensión de la vía de maniobra que permita la entrada y salida del vehículo del sitio de establecimiento así:

Vía de Maniobra	Ancho de Estacionamiento
5 metros	2.5 metros

BAJAS DE ESTACIONAMIENTO. Se permitirá la construcción de bajas de estacionamiento en ciertas vías de la ciudad con las siguientes normas:

Se excluyen los ejes centrales y las vías principales.

El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respecto a la vía:

0 grados: 2.5 metros (pendiente)

No podrán quedar a menos de diez (10) metros de las esquinas.

Deberán tener demarcados sobre el pavimento los espacios de estacionamiento.

El ancho de andén no podrá ser reducido.

- En edificaciones de usos mixtos el número de estacionamientos será de acuerdo al número de viviendas y a la cantidad de área construida de los otros usos, de acuerdo a lo establecido para cada caso.

- **ALTURAS.** Con excepción de la zona central y los ejes viales principales para los cuales se ha determinado una altura máxima o mínima permitida, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación.

PARAFO. - Los sótanos y semisótanos no sumarán para determinar el número de pisos de una edificación.

- **ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS.** Las alturas máximas y mínimas serán las siguientes:

Zonas de actividad múltiple: Las zonas de actividad múltiple mantendrán como mínimo en nuevos desarrollos una plataforma de dos pisos.

Zonas Mixtas: Vivienda – Empleo: Las zonas de Vivienda mantendrán como mínimo en nuevos desarrollos la altura actual de un piso y máximo de 2 pisos en viviendas unifamiliares.

Zonas de actividad residencial: Las zonas de actividad residencial tendrán las siguientes alturas máximas:

Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar: Dos pisos.

Se podrá construir el tercer (3) piso únicamente con retroceso anterior superior a 3 metros o como estípula por inclinación de la cubierta.

Vivienda Multifamiliar: Estará sujeta a los índices de construcción.

- **VOLADIZOS.** En todas las zonas y ejes, se permitirán voladizos a partir del segundo piso en una longitud mínima de 1,50 metros sobre las esquinas y sobre las dos terceras partes del ancho del andén en aquellas zonas donde no hay antejardín; sin embargo, en todos contiguos a edificaciones existentes, los voladizos y las alturas de los mismos se regirán por las normas de empleo.

EMPIEZO. En las zonas y ejes de acuerdo a la norma de empleo, los proyectantes podrán optar entre una reducción o decreto a los empiezos en altura, perímetro de construcción, voladizos y niveles de cubierta con las edificaciones vecinas, a fin de lograr un efecto armonioso en el conjunto. Para este efecto los planos que se presenten para su aprobación deberán indicar el empiezo entre la nueva fachada y las ya existentes.

PARAFO. La Secretaría de Planeación Municipal rechazarán los proyectos que no cumplen esta norma y sugerirá modificaciones cuando a su juicio puedan obtener una mejor solución. En caso de desacuerdo la Secretaría de Planeación Municipal quedará encargada de tomar la decisión final.

CAMBIO GESTION Y SOLUCION

16

Areas o Documentos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO EL ZULIA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

DIMENSIONES DE LOS AISLAMIENTOS LATERALES.- Las dimensiones mínimas de los aislamientos laterales serán las siguientes:

Cuando existan servidumbres de vista: tres (3) metros.

Cuando se construyan edificaciones en altura en lotes con frente mayor de veinte (20) metros: tres (3) metros contados a partir del segundo piso, incluido este.

Cuando se construya una urbanización en un lote elevado e una zona industrial: veinte (20) metros y en el podrá localizarse el área de cesión.

Cuando se construya una edificación industrial: diez (10) metros.

- AISLAMIENTO POSTERIOR.- Toda edificación que se construya en el Municipio deberá dejar un aislamiento posterior cuyas dimensiones serán las siguientes:

Centro Principal y ejes viales: cinco (5) metros a partir del segundo piso, incluyendo este.

Centros secundarios: (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Zonas mixtas: (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Zonas de actividad residencial:

Vivienda R1 y R2:

Unifamiliar: tres (3) metros a partir del segundo piso incluyendo este.

Multifamiliar: cuatro (4) metros a partir del primer piso incluyendo este.

Zonas de actividad Industrial:

Construcciones Industriales: cinco (5) metros a partir del primer piso, incluido este.

Zonas de servicio metropolitano:

Servicios Institucionales, recreacionales y especiales: Cinco metros a partir del primer piso incluido este.

Cuando una de las fachadas laterales que no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicarán normas de aislamiento considerando los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en ningún caso el aislamiento podrá ser menor de 1.50 metros, cuando tenga una fachada sin vista y de cinco (5) metros cuando tenga una fachada con vista.

AISLAMIENTO EN LOTES ESQUINEROS.- En los lotes esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de la prolongación de los aislamientos de los lotes vecinos.

ESTACIONAMIENTOS.- Toda edificación nueva que se construya en la ciudad excepto en la zona residencial R3, deberá tener dentro del lote el siguiente número de estacionamiento:

Zonas de Actividad Múltiple:

Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes.

Comercio: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.

Oficinas: Uno (1) por cada diez (10) metros cuadrados de área cuadrada construida.

Hoteles: Uno (1) por cada cinco (5) camas.

Otros Usos: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área construida.

Zonas de actividad Residencial:

Vivienda R1 y R2: Uno (1) por vivienda para residentes.

Vivienda R3: Uno (1) por cada tres(3) viviendas.

Conjuntos R1 y R2: Uno por vivienda para residentes.

R1 para visitantes: Uno (1) por cada ocho (8) viviendas.

R2 para visitantes: Uno (1) por cada diez (10) viviendas.

Zonas de actividad Industrial:

CAMBIO GESTIÓN Y SOLUCIÓN

15

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
212	EscrituraDePropiedad	27/05/2010	Única de El Zulia	Zulia

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-241220	13/02/2024	01-00-0229-0015-000	Casa

Observación

Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	SI	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. La vía de acceso al inmueble es la Calle 1 y se encuentra en buen estado de conservación.				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	14 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	No hay
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	2
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0

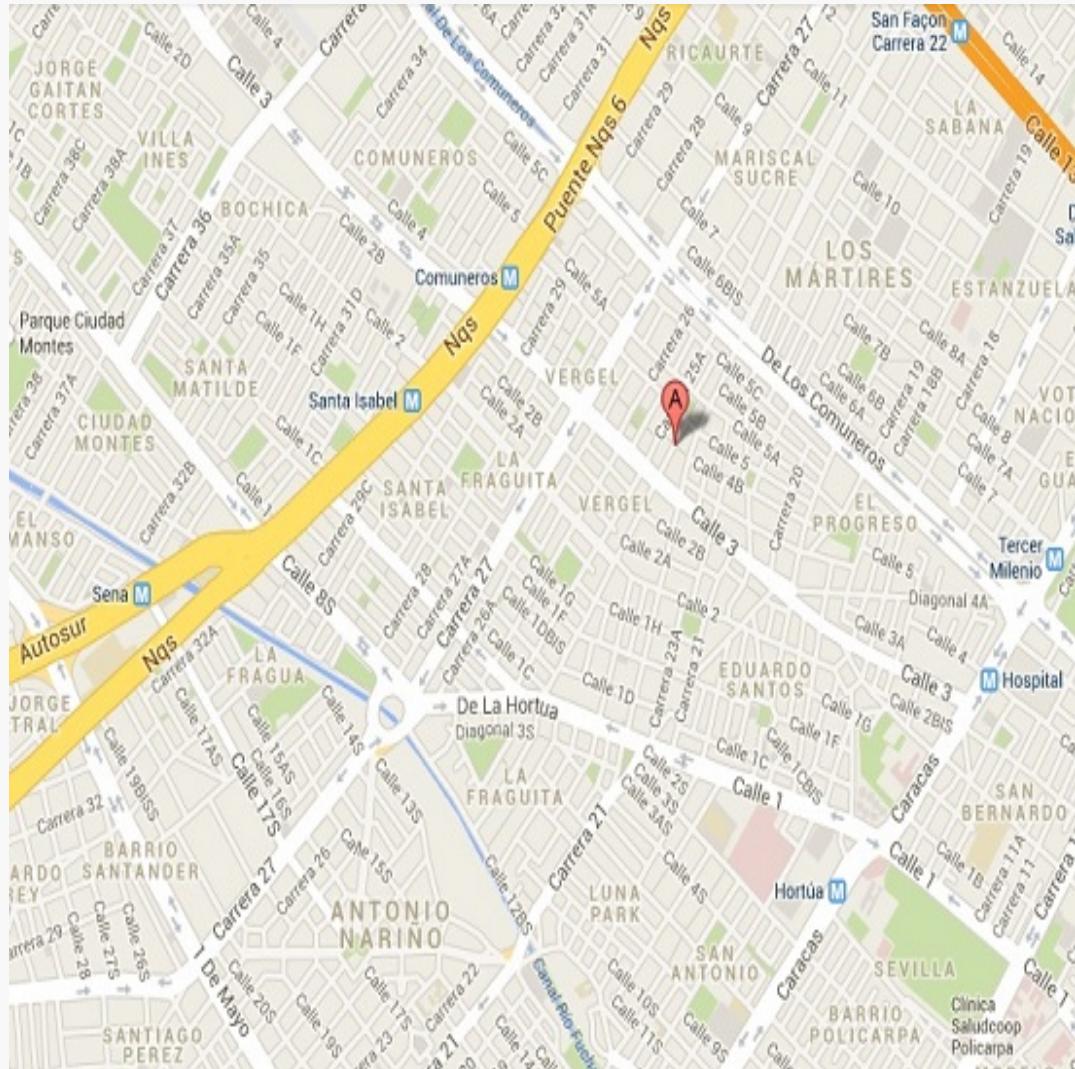
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: No hay, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo		Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sin acabado	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.		Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Concreto con pintura. Paredes sin pañete. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños.							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: BR EL TRIUNFO URB JUAN PABLO II LT 19 MZ C | 1) BR EL TRIUNFO | Zulia | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.931509
GEOGRAFICAS : 7° 55' 53.4324''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.604819
GEOGRAFICAS : 72° 36' 17.3484''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El Zulia	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	3234602780	84	72	\$800,000	\$57,600,000
2	El Zulia	\$80,000,000	0.95	\$76,000,000	3152577629	90	68	\$800,000	\$54,400,000
3	El Zulia	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	6075688889	84	60	\$1,000,000	\$60,000,000
4	El Zulia	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3104151347	150	110	\$700,000	\$77,000,000
Del inmueble					90				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,150,000	\$275,595	1.0	1.0	1.00	\$275,595
2	\$21,600,000	\$240,000	1.0	1.0	1.00	\$240,000
3	\$20,750,000	\$247,024	1.0	1.0	1.00	\$247,024
4	\$37,000,000	\$246,667	1.0	1.0	1.00	\$246,667
					PROMEDIO	\$252,321.43
					DESV. STANDAR	\$15,848.54
					COEF. VARIACION	6.28%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$252,321.00	AREA	90	TOTAL	\$22,708,890.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$22,708,890.00				

Observaciones:

Enlaces:

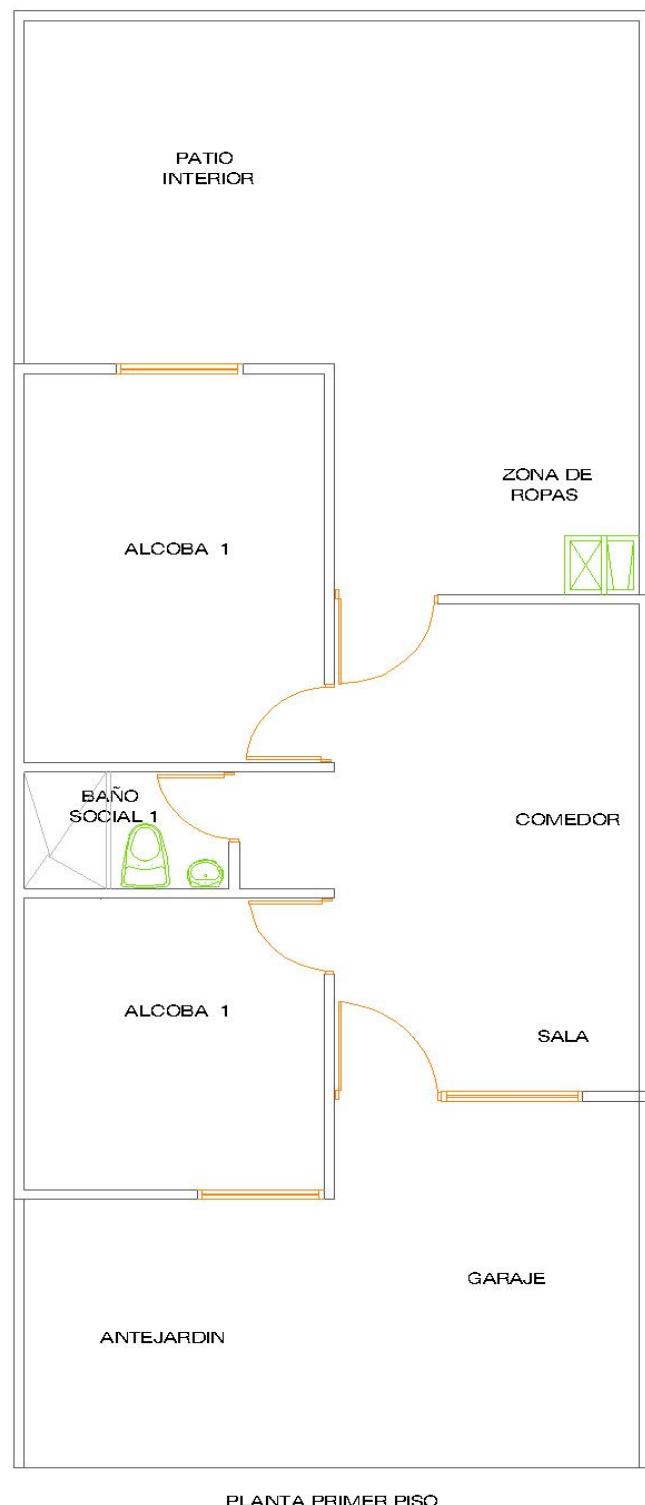
REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	41.56
Area construida vendible	41.56
Valor M2 construido	\$1,458,222
Valor reposición M2	\$60,603,706
Valor reposición presupuesto M2	\$1,458,222
Fuente	Construdata No. 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,312,400
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
Vetus Tez	14
Edad en % de vida útil	14 %
Fitto y corvin %	38.51 %
Valor reposición depreciado	\$806,995
Valor adoptado depreciado	\$806,995
Valor total	\$33,538,712

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



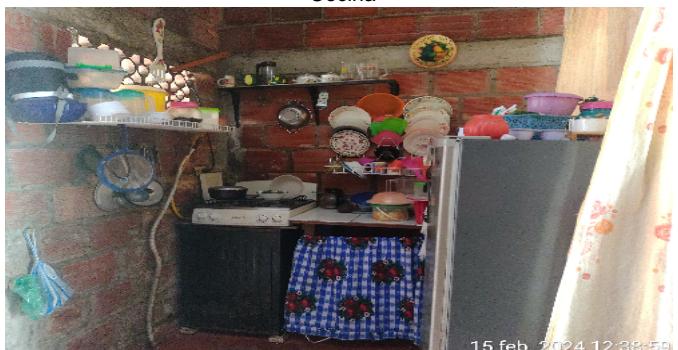
Sala



Comedor



Cocina



Cocina

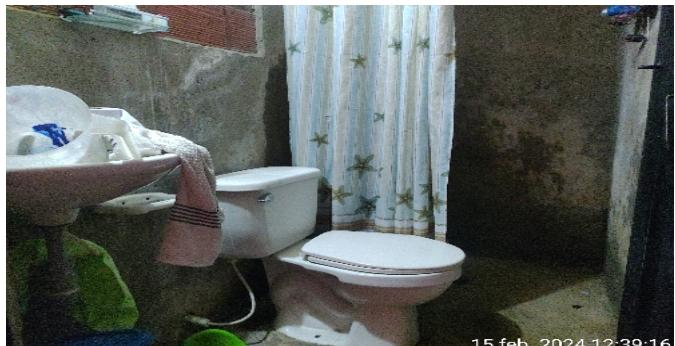


Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Social 1



15 feb. 2024 12:39:16

Baño Social 1



15 feb. 2024 12:39:22

Patio Interior



15 feb. 2024 12:38:32

Garaje



15 feb. 2024 12:39:00

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1054541656



PIN de Validación: ad710a9c



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



autorregulador nacional de avaluadores
<http://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

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA
Teléfono: 3183900001 - 5762294
Correo Electrónico: lili_go_67@hotmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60323174.

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ad7f0a9c



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



Autoregulador Nacional de Avaluadores
http://anavaa.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 Autoregulador 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