



QR validez del avalúo



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

AVALUO: LRCAJA-1107051517			
Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 20 # 18 -81-BARRIO AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD-AGRUPACION DE VIVIENDA SANTA TERESA VIVIENDA #3		
Barrio	AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	SOCIEDAD CONSTRUCCIONES E INVERSIONES MEDITERRANEO SAS		

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: JULIAN ANDRES LASPRILLA CAMACHO

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 **SOCIEDAD CONSTRUCCIONES E INVERSIONES MEDITERRANEO SAS** ubicado en la CL 20 # 18 -81-BARRIO AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD-AGRUPACION DE VIVIENDA SANTA TERESA VIVIENDA #3 AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD, 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 \$160,083,000.00 pesos m/cte (Ciento sesenta millones ochenta y tres mil).

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 Privada	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	44.10	M2	\$3,630,000.00	100.00%	\$160,083,000.00
TOTALES					100%	\$160,083,000
Valor en letras Ciento sesenta millones ochenta y tres mil Pesos Colombianos						

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS  
RAA Nro: AVAL-88197626  
C.C: 88197626

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	160,083,000.00
Proporcional	0	160,083,000	Valor asegurable	160,083,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	10
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	LRCAJA-1107051517	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	JULIAN ANDRES LASPRILLA CAMACHO				
Tipo identificación	0	Documento	1107051517	Teléfono	3103669252
Email	julian.lasprilla@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	SOCIEDAD CONSTRUCCIONES E INVERSIONES MEDITERRANEO SAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	9001619410	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 20 # 18 -81-BARRIO AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD-AGRUPACION DE VIVIENDA SANTA TERESA VIVIENDA #3				
Conjunto	AGRUPACION DE VIVIENDA SANTA TERESA VIVIENDA #3				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	La urbanización Aguas Calientes está ubicada al Sur-oriente de la ciudad de Cúcuta, forma parte de la ciudadela la Libertad, sector consolidado de uso residencial, con buena accesibilidad vial. Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 14. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

CARACTERISTICAS GENERALES																													
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de Metodología	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): 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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>44.10</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>44.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	44.10	AREA PRIVADA	M2	44.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0	AREA LIBRE COMUN	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	44.10																											
AREA PRIVADA	M2	44.10																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
AREA LIBRE COMUN	M2	0																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	0																											
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>44.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.10	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>44.10</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.10	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	44.10																											
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0																											
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.10																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																											
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 observa en el sector construcción de vivienda unifamiliar, al igual que adecuaciones y ampliaciones de viviendas existentes.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	<b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> Escritura 9131 de la Notaria Segunda. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 022 del 2019. El sector está clasificado en el POT como: "ZR-4 Zona Residencial 4".																												

CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Uso de suelo-actividad



Plano de riesgos



## Áreas o Documentos



**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta  
"Para un Mejor Desarrollo de Nuestra Ciudad"



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD: DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA			
(Artículo 2-2-6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo edicione, modifique o sustituya)			
<b>Licencia No.</b>	54001-2-22-0278	<b>Resolución No.</b>	54001-2-22-0278 - 18 de julio de 2022
<b>Fecha de Expedición</b>	03 de agosto de 2022	<b>Fecha de Vencimiento</b>	02 de agosto de 2025
<b>Presupuesto de Demolición</b>			\$ 1.578.248,00
<b>Presupuesto de Obra Nueva</b>			\$ 129.493.671,00
<b>Solicitante y/o Propietario</b>	Construcciones e Inversiones Mediterraneo S.A.S.		
<b>Identificación No.</b>	NIT. 900.161.941-0		
<b>Predio No.</b>	01-01-0005-0022-000 01-01-0005-0021-000 01-01-0005-0005-000	<b>Mat. Inmobiliaria No.</b>	260-355496
<b>Nomenclatura</b>	Calle 20 Avenida 19 Barrio Aguas Calientes (según F.M.I.)		
<b>Responsabilidad</b>	<b>Nombre Completo</b>	<b>Tarjeta Profesional</b>	
Constructor	Orlando José Joves Paz	25700-72480	
Diseñador	Orlando José Joves Paz	25700-72480	
Calculista	Francisco Alejandro Granados Rodríguez	25000-17936	
Geotecnista	Isaías Guillermo Moyano Romero	54202-05019	

**Descripción De La Obra**

Se solicita la licencia de construcción modalidad demolición y obra nueva, para realizar la demolición total de la construcción existente y realizar la construcción de doce (12) viviendas de uso residencial tipo VIS (vivienda de interés social) que consta de: dos (2) unidades de parqueo para visitantes. **Vivienda 01:** primer piso: parqueadero 01, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: tres (3) alcobas y dos (2) baños. **Vivienda 02:** primer piso: parqueadero 02, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas y dos (2) baños. **Vivienda 03:** primer piso: parqueadero 03, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 04:** primer piso: parqueadero 04, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 05:** primer piso: parqueadero 05, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 06:** primer piso: parqueadero 06, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 07:** primer piso: parqueadero 07, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 08:** primer piso: parqueadero 08, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 09:** primer piso: parqueadero 09, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 10:** primer piso: parqueadero 10, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 11:** primer piso: parqueadero 11, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños. **Vivienda 12:** primer piso: parqueadero 12, sala, comedor, cocina, una (1) alcoba, un (1) baño, patio y escaleras de acceso al segundo piso. Segundo piso: dos (2) alcobas, estudio y dos (2) baños.

Zona Según El Modelo De Ocupación (P.O.T)		Área de actividad residencial tipo ZR4	
Número de Soluciones		Doce (12) a intervenir.	
<b>Estrato</b>	2 Residencial	<b>VIS</b>	SI
<b>Índice de Construcción</b>	1.60	<b>Índice de Ocupación</b>	0.70
<b>Área Total del Lote Según E.P.</b>	340.00 M2	<b>Área Total del Lote Según Planos</b>	340.00 M2
<b>Área de Demolición</b>	28.00 M2	<b>Área de Construcción</b>	542.98 M2
<b>Altura Total Edificación</b>	7.80 Mts	<b>Altura Total en Pisos</b>	Dos (2) pisos
<b>Medida de Antejardín</b>		<b>2.00 Mts. Art. 228. Acuerdo 022 de 2019.</b>	
<b>Medida de Andén</b>		<b>1.00 Mts. Art. 230. Acuerdo 022 de 2019.</b>	

Dirección: Avenida 2E # 17 A - 27 Barrio Los Caobos - San José de Cúcuta - Norte de Santander  
PBX 5 94 98 80 / www.curaduriadoscucuta.com / e-mail: curaduriaecucutadon@gmail.com

Página 1 de 2

## Áreas o Documentos



**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta  
"Para un Mejor Desarrollo de Nuestra Ciudad"



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

<b>Medida de Aislamiento Posterior</b>	2.00 Mts a partir del 2° Piso incluido este. Art. 220. Acuerdo 022 de 2019.
<b>Número De Estacionamientos</b>	Catorce (14) unidades de parqueo: ocho (8) unidades para vehículos y seis (6) unidades para motos. Art. 225. Acuerdo 022 de 2019.

**Nota:** Cualquier modificación requiere previa aprobación de esta oficina. La licencia, planos y demás especificaciones deberán permanecer en el sitio de la obra y podrá ser solicitadas en cualquier momento por la Autoridad Competente. Los escombros resultantes del proceso constructivo deberán ser dispuestos en sitios autorizados por la Autoridad Municipal.

**Observaciones:** EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE RESOLVIÓ LA PRESENTE SOLICITUD DE LICENCIA, QUEDÓ DEBIDAMENTE EJECUTORIADO, EN FECHA DE 02 DE AGOSTO DE 2022, EN CONSTANCIA SE EXPIDE EL PRESENTE FORMATO DEFINITIVO.

**CARLOS JOSÉ MARTÍNEZ VELASCO**  
Curador Urbano No. 2 de San José de Cúcuta.

Firma de recibido parte interesada

Dirección: Avenida 2E # 17 A - 27 Barrio Los Caobos - San José de Cúcuta - Norte de Santander  
PBX 5 94 98 80 / www.curaduriadoscucuta.com / e-mail: curaduriaecucutadon@gmail.com

Página 2 de 2

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9131	EscrituraPH	15/11/2022	2	San Jose de Cucuta
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-358749	03/01/2024	8.12	S.I	CASA
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble cuenta con un garaje descubierto en antejardin.
-------------	-------------------------------------------------------------

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	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		



	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	La urbanización Aguas Calientes está ubicada al Sur-oriente de la ciudad de Cúcuta, forma parte de la ciudadela la Libertad, sector consolidado de uso residencial, con buena accesibilidad vial. Cuenta con equipamiento comunal y recreativo. Se accede desde la avenida Demetrio Mendoza, hasta la calle 11B de la urbanización y directamente al inmueble desde la avenida 14.				

PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	9131		Fecha escritura	15/11/2022	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	CÚCUTA	
Valor administración	0	Total unidades	12	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario vigilancia	0 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	No	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 9131, Fecha escritura: 15/11/2022, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: CÚCUTA, Administración: 0, Total unidades: 12, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	pórticos arriostrados		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	0-3 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	0 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Nueva	%Avance	100		
Licencia construcción	54001-2-22-0278-18 de julio 2022 Expedida por la Curaduría Urbana # 2 de Cúcuta.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

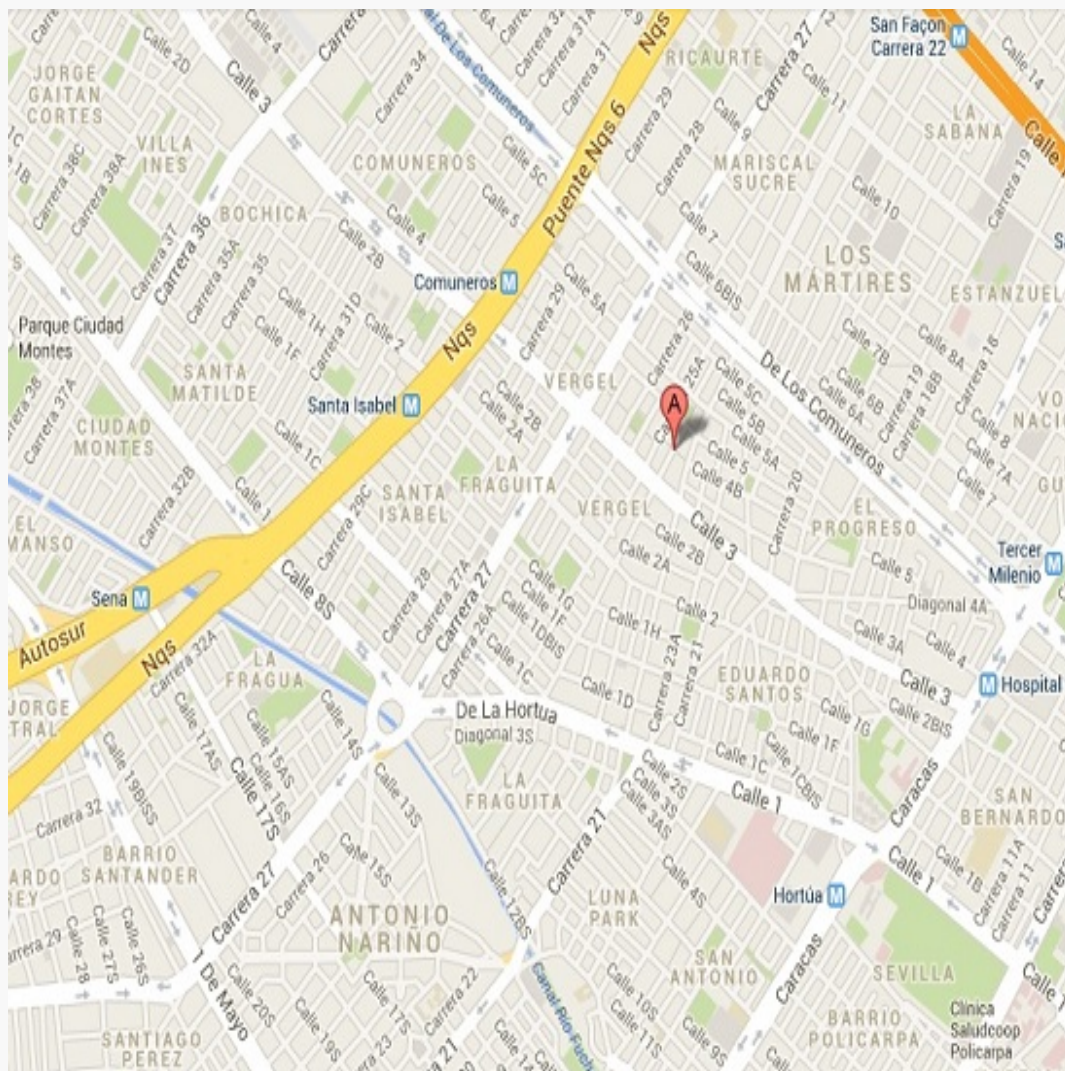
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Vivienda nueva, de 2 pisos con disposición medianera. Dependencias: antejardín, sala, comedor, cocina, 2 baños sociales, 3 alcobas, la principal pcon baño privado, zona de ropas, y patio interior. Inmueble con buena distribución espacial. Cumple con los requisitos exigidos para el uso de vivienda.</p>				

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	<p>Se pudo observar en la visita que los acabados son en su mayoría normales, muros pañetados, estucados y pintados, baños enchapados, pisos en cerámica, Tiene acabados en madera de puertas y closets. Ventanas en carpintería de aluminio. Sus acabados se encuentran en buen estado de conservación.</p>							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 20 # 18 -81-BARRIO AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD-AGRUPACION DE VIVIENDA SANTA TERESA VIVIENDA #3 | AGUAS CALIENTES LA LIBERTAD | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.883072917716627

GEOGRAFICAS : 7° 52' 59.0628''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.47170405774682

GEOGRAFICAS : 72° 28' 18.1344''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	AG SANTA TERESA CS 2		\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	00	\$	0	\$	\$3,519,274.38	3209490376
2	AG SANTA TERESA CS 4		\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$	0	\$	\$3,629,251.70	3209490376
3	AG SANTA TERESA CS 5		\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$3,739,229.02	3209490376
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	44.10	44.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,519,274.38
2	0	44.10	44.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,629,251.70
3	0	44.10	44.10	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,739,229.02
	0 años									
									PROMEDIO	\$3,629,251.70
									DESV. STANDAR	\$109,977.32
									COEF. VARIACION	3.03%

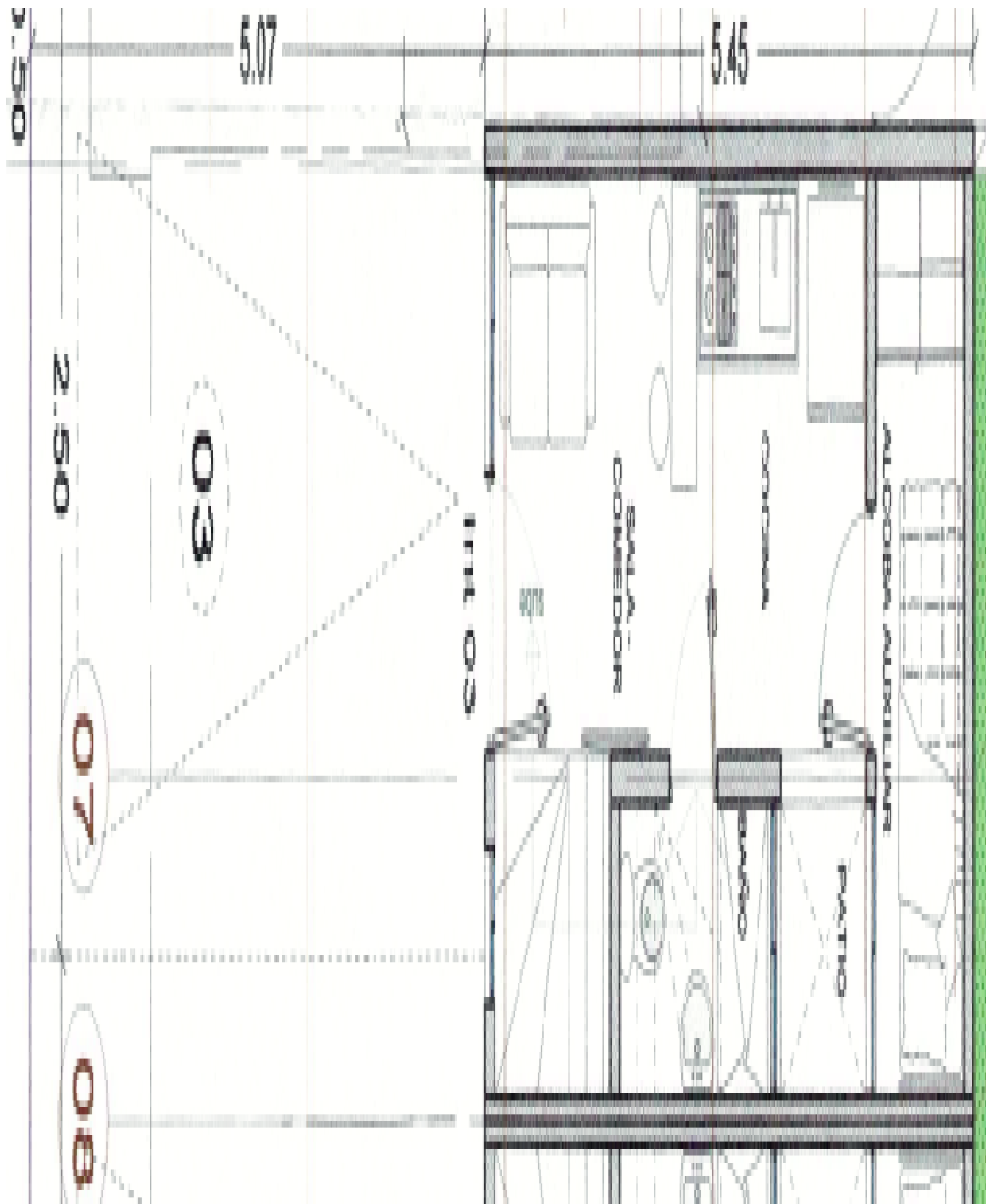
VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,739,229.02	TOTAL	\$164,899,999.78
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,519,274.38	TOTAL	\$155,200,000.16
VALOR TOTAL	\$115,983,000.00			

Observaciones:  
Para la selección de ofertas se toman 3 casas ubicadas en el mismo pruecto del objeto de avalúo. Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Se aplica factor de negociación según la disposición de los oferentes.

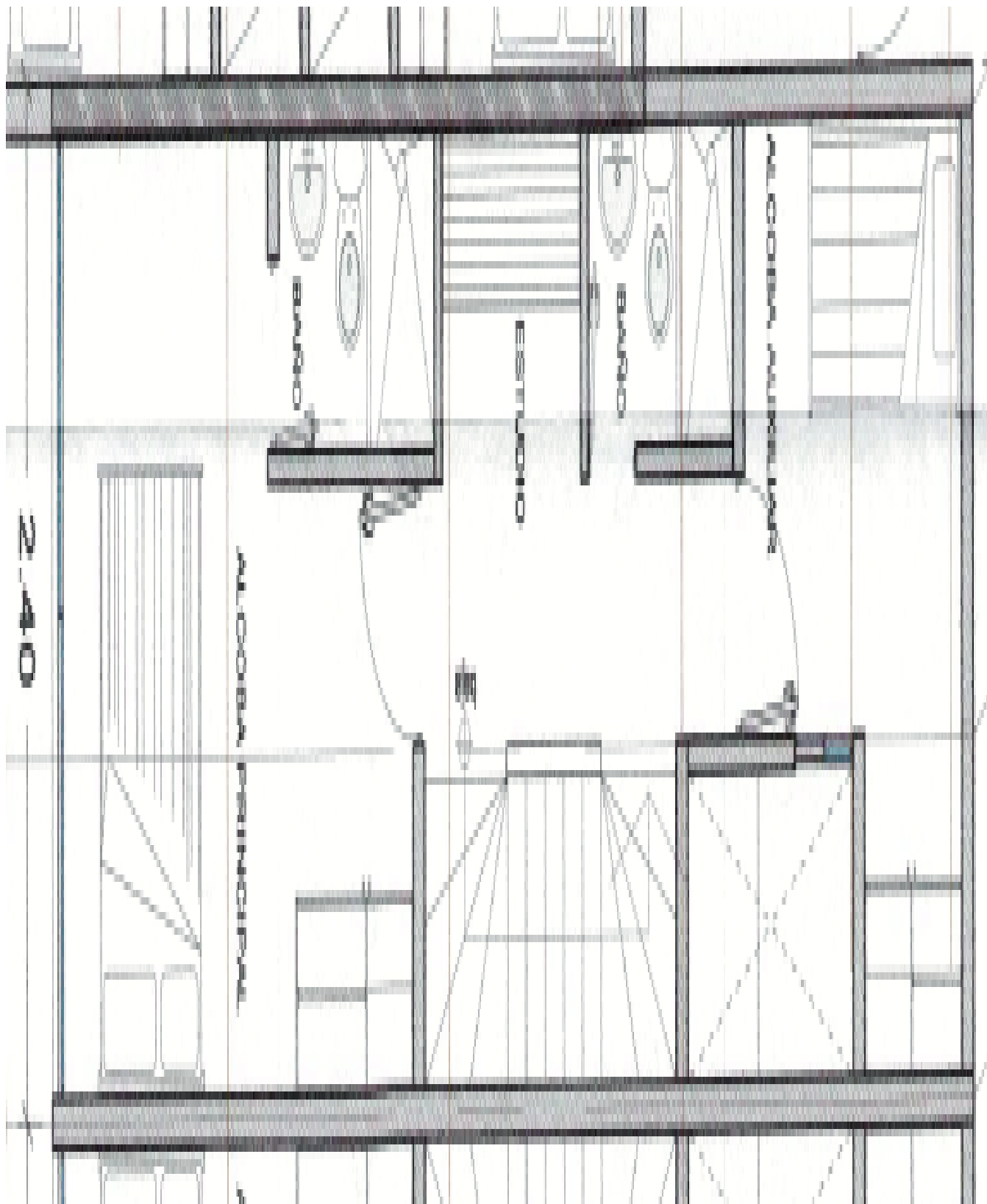
Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2





## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Cubierta-Techos



Garaje



## 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 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 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-1107051517



PIN de Validación: b4210a77



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) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS se encuentra actualizado 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  
09 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
22 Feb 2019

Regimen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG  
Teléfono: 3202343252  
Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com





PIN de Validación: b4210a77



**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.

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) **LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 88197626

El(la) señor(a) **LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS** 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**.

Con el fin de que el interesado pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil, o con un dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que sea confiable. 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**

b4210a77

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