



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

## AVALUO: LRCAJA-1094161155\_V2

Fecha del avalúo	Fecha de visita	12/02/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CL 15 # 26 - 15 MZ A LO 25 UR CORALINAS	
Barrio	Las Coralinas III Etapa	
Ciudad	San Jose de Cucuta	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Ailyn Yadira Granados Mejia	

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: PEDRO EMILIO GOMEZ MANTILLA

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 **Ailyn Yadira Granados Mejía** ubicado en la CL 15 # 26 - 15 MZ A LO 25 UR CORALINAS Las Coralinas III Etapa, 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 \$85,551,720.00 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones quinientos cincuenta y un mil setecientos veinte).

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	90	M2	\$216,708.00	22.80%	\$19,503,720.00
Area Construida	Piso 1	67.96	M2	\$800,000.00	63.55%	\$54,368,000.00
Otro	Porche	14.60	M2	\$800,000.00	13.65%	\$11,680,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$85,551,720</b>

Valor en letras

Ochenta y cinco millones quinientos cincuenta y un mil setecientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR
Terreno	Construcción
Integral	Valor UVR
1,042,308	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	Valor asegurable
19,505,792	85,551,720
% valor proporcional	77.2
	Tiempo esperado comercialización
	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Instalar la nomenclatura física que coincida con la registrada en el certificado actualizado (calle 15 # 26-15), con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comunícate con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.
<b>Observación</b>	<p><b>General:</b> El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa para habitación construida, ubicada en la CL 15 # 26 - 15 MZ A LO 25 UR CORALINAS.(Según Catastro: C 15 26 15 MZ A LO 25).</p> <p><b>Jurídica:</b> El predio cuenta con valorización (Anotación Nro. 008) y Declaración de Construcción (Anotación Nro. 003), información del certificado de tradición y libertad suministrado.Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado, no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>

**Garaje:** El inmueble no cuenta con espacio para garaje debido a que la vía de acceso es peatonal, solo para motos.

**Entorno:** 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 15 A y se encuentra en buen estado de conservación.

**Estructura:** 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina.

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10941 61155_V2	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	PEDRO EMILIO GOMEZ MANTILLA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1094161155	<b>Teléfono</b>	3167659003
<b>Email</b>	pedropemiliog@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	Ailyn Yadira Granados Mejia				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	60447034	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 15 # 26 - 15 MZ A LO 25 UR CORALINAS				
<b>Conjunto</b>	N / A				
<b>Ciudad</b>	San Jose de Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Las Coralinas III Etapa	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	VIP Vivienda Interes Prioritario	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa para habitación construida, ubicada en la CL 15 # 26 - 15 MZ A LO 25 UR CORALINAS. (Según Catastro: C 15 26 15 MZ A LO 25).				

## CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
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>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>				

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	52
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	35.156.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	90
AREA PISO 1	M2	67.96	AREA PISO 1	M2	67.96
PORCHE	M2	14.60	PORCHE	M2	14.60

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación	0.77	69.3		
Indice construcción	2.50	225		

Forma Geometrica	Rectangulat	Frente	6.0 MI		
------------------	-------------	--------	--------	--	--

Fondo	15.0 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 bajas
----------------------------	--

Actualidad edificadora	Remodelaciones de viviendas cerca al inmueble objeto del presente avalúo.
------------------------	---

Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.
---------------------------------	--

## REGLAMENTACION URBANISTICA

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
<b>Area Del Lote</b>	90 M2
<b>Forma Del Lote</b>	Rectangular
<b>Topografia</b>	Plana
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	Urbano ZR 4
<b>Uso Principal Norma</b>	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
<b>Uso Compatible Norma</b>	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
<b>Uso Condicionado Norma</b>	S / I
<b>Uso Prohibido Norma</b>	Cosecheros
<b>Tratamiento</b>	Mejoramiento Integral
<b>Indice DeOcupacion</b>	0.77
<b>Indice DeContruccion</b>	2.50
<b>Antejardin</b>	3.0 metros
<b>AislamientoPosterior</b>	3.0 metros a partir del segundo piso
<b>Aislamiento Lateral</b>	N / A
<b>Altura Permitida</b>	3 Pisos
<b>Densidad</b>	Alta
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	Amenaza baja
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	Amenaza baja
<b>Suelos De Proteccion</b>	N / A
<b>Patrimonio</b>	N / A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	

## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Plano Uso de suelo-actividad



USO DEL SUELO URBANO – ZR 4 – (POT CUCUTA 2019)

## Plano Tratamiento urbanístico



TRATAMIENTO URBANISTICO – MEJORAMIENTO INTEGRAL - (POT CUCUTA 2019)

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
86	EscrituraDePropiedad	19/01/2024	7a.	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-233214	26/02/2024	54-001-01-08-1142-0025-000	Casa

#### Observación

El predio cuenta con valorización (Anotación Nro. 008) y Declaración de Construcción (Anotación Nro. 003), información del certificado de tradición y libertad suministrado. Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado, no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad. **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 no cuenta con espacio para garaje debido a que la vía de acceso es peatonal, solo para motos.

## 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	Debil

<b>Estrato</b>	1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento			Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	Malla vial barrial	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	SI	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	<p>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.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Calle 15 A y se encuentra en buen estado de conservación.</p>				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	SI	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	otro	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2004	<b>Edad Inmueble</b>	20 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No disponible				
<b>Observación</b>	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					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	2	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	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: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

#### OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área

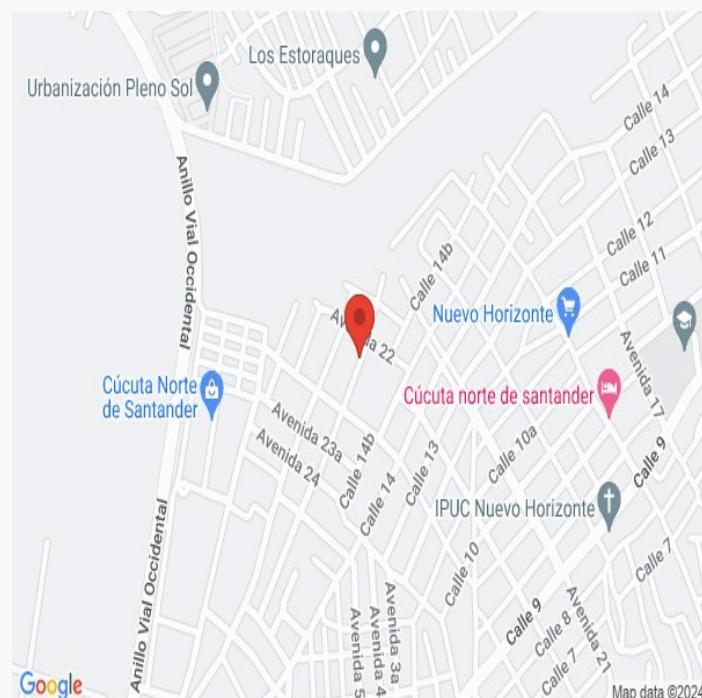
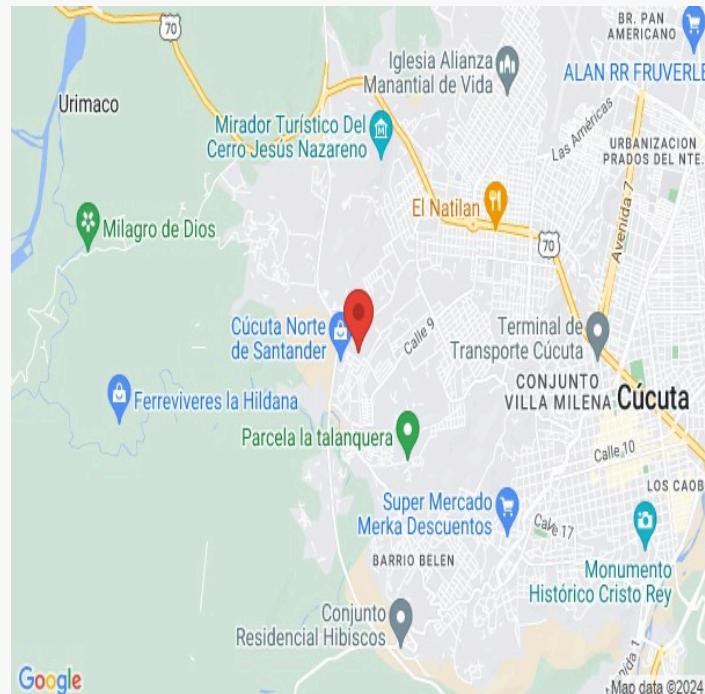
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cerámica. Paredes estucadas y pintadas. Puertas metálicas. Ventanas metálicas. Enchapes en Baños y Cocina.
-------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 15 # 26 - 15 MZ A LO 25 UR CORALINAS | Las Coralinas III Etapa | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.896211  
GEOGRAFICAS : 7° 53' 46.3596''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.543334  
GEOGRAFICAS : 72° 32' 36.0024''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanizacion La Coralina	\$55,000,000	0.95	\$52,250,000	3043033208	90	56	\$600,000	\$33,600,000
2	Barrio Nuevo Horizonte	\$65,000,000	0.95	\$61,750,000	3203893180	90	62	\$700,000	\$43,400,000
3	Ciudadela El Rodeo	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	6075821919	46	56	\$1,000,000	\$56,000,000
4	Ciudadela El Rodeo	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3056214567	46	56	\$1,000,000	\$56,000,000
<b>Del inmueble</b>						<b>90</b>	<b>82.56</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$18,650,000	\$207,222	1.0	1.0	1.00	\$207,222
2	\$18,350,000	\$203,889	1.0	1.0	1.00	\$203,889
3	\$10,500,000	\$228,261	1.0	1.0	1.00	\$228,261
4	\$10,500,000	\$228,261	1.0	1.0	1.00	\$228,261
					PROMEDIO	\$216,908.21
					DESV. STANDAR	\$13,179.36
					COEF. VARIACION	6.08%

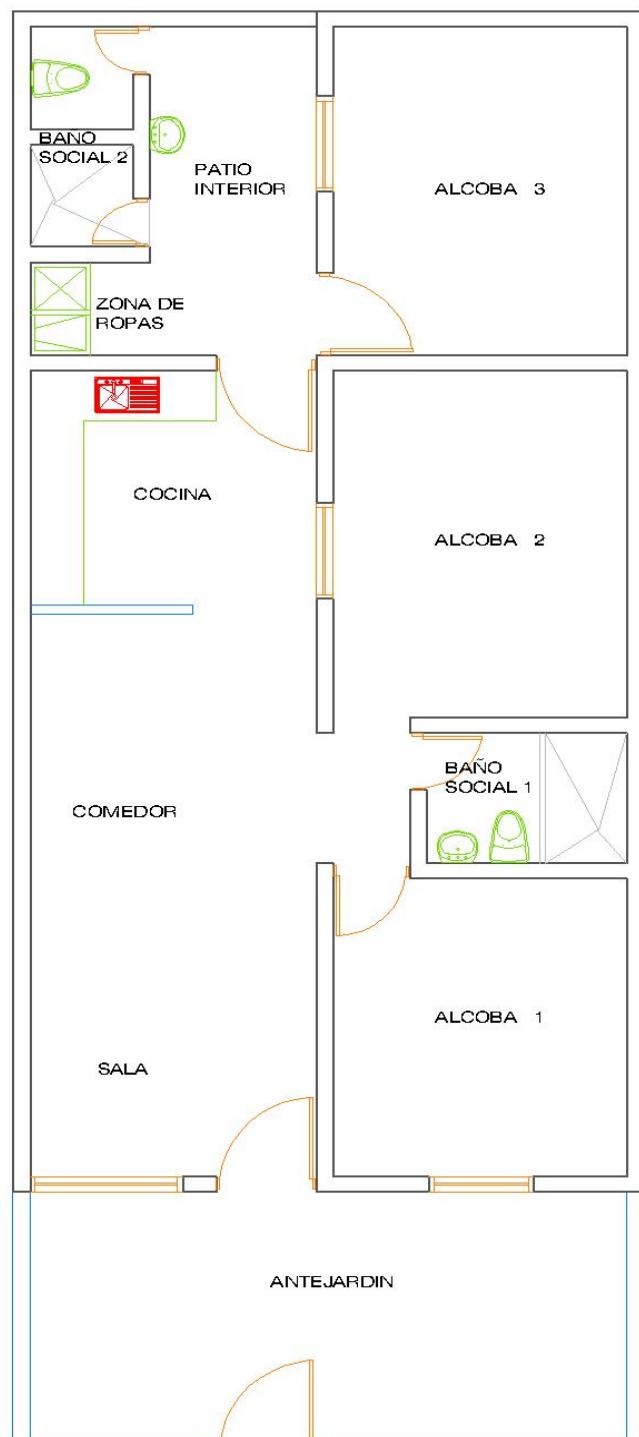
TERRENO	ADOPTADOM2	\$216,708.00	AREA	90	TOTAL	\$19,503,720.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	82.56	TOTAL	\$66,048,000.00
VALOR TOTAL		\$85,551,720.00				

**Observaciones:**

**Enlaces:**

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



PLANTA PRIMER PISO

## FOTOS General

Foto Selfie

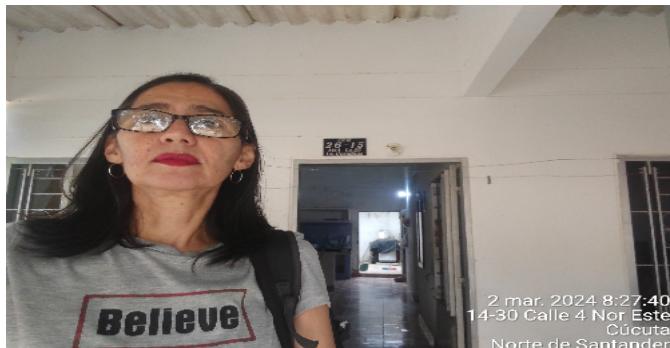
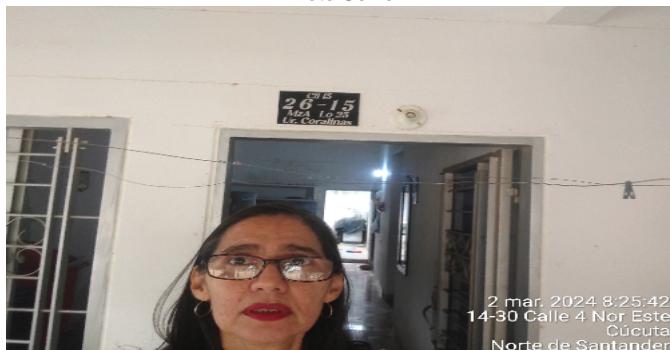


Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



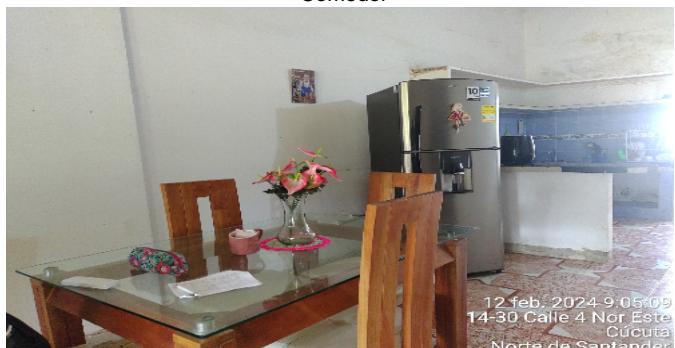
Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



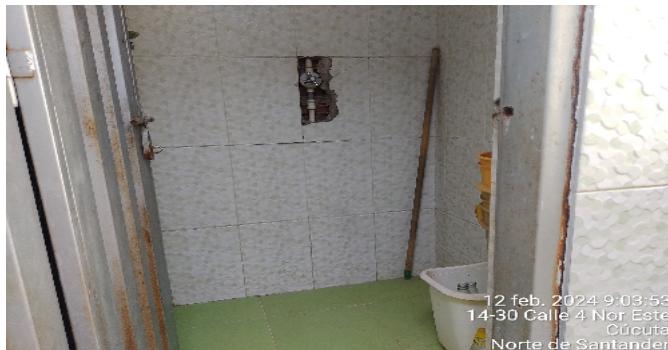
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Antejardin



## FOTOS General

Antejardin



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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 valuaria 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-1094161155\_V2**



PIN de Validación: ad710a9c



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
https://www.ana.org.co  
Carrera 10 # 10-300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 588 97 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 422 840

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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20010 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Regímen  
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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



PIN de Validación: ad7f0a9c



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



autorregulador nacional de avaluadores  
http://anav.org.co  
Carrera 12 # 10-300  
Bogotá D.C. - Colombia  
Líneas principales de atención A.M.R.  
En Bogotá: 589 97 46  
A Nivel Nacional: 01-8000 422 840

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y pueda escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

ad7f0a9c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la [Instructivo](#) 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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CUCUTA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 240226501589965404**

**Nro Matrícula: 260-233214**

Pagina 1 TURNO: 2024-260-1-24844

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:14:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 260 - CUCUTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: SAN JOSE DE CUCUTA VEREDA: CUCUTA

FECHA APERTURA: 04-02-2004 RADICACIÓN: 2004-1723 CON: ESCRITURA DE: 30-01-2004

CODIGO CATASTRAL: 54001010811420025000 COD CATASTRAL ANT: 010811420025000

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
Contenidos en ESCRITURA Nro 2720 de fecha 25-11-2003 en NOTARIA 5 de CUCUTA LOTE 25 con area de 90.00 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE

## AREA Y COEFFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 90 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS:

## CUADRADO(SO)

### COEFFICIENTE · %

## COMPLEMENTACION:

PRIMERO.-REGISTRO DEL 30-01-2004 ESCRITURA 2720 DEL 25-11-2003 NOTARIA 5 DE CUCUTA LOTE A : EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA -METROVIVIENDA.-2003SEGUNDO.- REGISTRO DEL 20-01-2004 ESCRITURA 1801 DEL 31-12-2003 NOTARIA 7 DE CUCUTA ACLARACION A : EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA- METROVIVIENDA.-2003TERCERO.-REGISTRO DEL 28-10-2003 ESCRITURA 1424 DEL 22-10-2003 NOTARIA 7 DE CUCUTA ACTUALIZACION AREA A : EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA "METROVIVIENDA"-2003CUARTO.-REGISTRO DEL 30-07-2002 ESCRITURA 1279 DEL 13-07-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA DECLARACION PARTE RESTANTE A : MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , METROVIVIENDA CUCUTA.-QUINTO.-REGISTRO DEL 30-07-2002 ESCRITURA 1279 DEL 13-07-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA LOTE A : MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA , METROVIVIENDA, ANTES IDUC.-2002SEXTO.-REGISTRO DEL 30-07-2002 ESCRITURA 1279 DEL 13-07-2002 NOTARIA 7 DE CUCUTA DESENGLOBE A : MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA- METROVIVIENDA, ANTES IDUC.-2002SEPTIMO- REGISTRO DEL - 13-05-1998 ESCRITURA 1033 DEL 08-05-1998 NOTARIA 1 DE CUCUTA OTROS A : MUNICIPIO DE CUCUTA , INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA IDUC.-1998OCTAVO.-REGISTRO DEL 23-11-95-ESCRT.# 2089 DEL 03-11-95-NOT. 1 DE CTA.SEGREGACION 49 HAS.2000M2.-A: MUNICIPIO DE CUCUTA- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE CUCUTA-IDUC-NOVENO- REGISTRO DEL - 12-07-59 ESC.#SIN DE 25-09-1850- COMPROVENTA.-MODO DE ADQUIRIR.-DE: ATALAYA JUAN.- A: MUNICIPIO DE CUCUTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

### Tipo Predio: URBANO

1) CL 15 A LA COBALINA III ETAPA LT 25 MZ A

2) CL 15 # 26 - 15 MZ A | Q 25 LB CORAL INAS

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### DESTINACION ECONOMICA:

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

260 - 233166

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-2004 Radicación: 2004-1723

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CTPO-2021 RELACIONADO CON EL CURADOR URBANO, SEGUN LICENCIA Y PLANOS APROBADOS







## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CUCUTA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240226501589965404**

**Nro Matrícula: 260-233214**

Página 4 TURNO: 2024-260-1-24844

Impreso el 26 de Febrero de 2024 a las 09:14:10 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2011-260-3-1436

Fecha: 16-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

### ===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-260-1-24844

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FECHA: 26-02-2024

  
MARTHA ELIANA PEREZ TORRENegra  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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