



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	16/09/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CL 3 # NOVENA-39		
Barrio	El Carmen		
Ciudad	Chinacota		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Flor de María López Acero		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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: YAJAIRA MILENA CONTRERAS PORTILLA/DANYS ARTURO BLANCO CONTRERAS
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 **Flor de María López Acero** ubicado en la CL 3 # NOVENA-39 El Carmen, de la ciudad de Chinacota.

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 \$105,280,056.96 pesos m/cte (Ciento cinco millones doscientos ochenta mil cincuenta y seis).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	336	M2	\$221,589.00	70.72%	\$74,453,904.00
Area Construida	Piso 1	44.16	M2	\$698,056.00	29.28%	\$30,826,152.96
TOTALES					100%	\$105,280,056
Valor en letras Ciento cinco millones doscientos ochenta mil cincuenta y seis 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	105,280,056.00
Proporcional	0	105,280,056	Valor asegurable	105,280,056
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRCAJA-63551301/1094268040	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	YAJAIRA MILENA CONTRERAS PORTILLA/DANYS ARTURO BLANCO CONTRERAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	63551301/1094268040	Teléfono	3219873981
Email	milenats@outlook.es				
Datos del propietario:					
Propietario	Flor de María López Acero				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27681433	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 3 # NOVENA-39				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Chinacota	Departamento	Norte de Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	El Carmen	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble obeto del presenre avalúo es un lote de terreno junto con la casa en ella cosntruída, ubicada en la Calle 3 # 9 - 39 del Barrio El Carmen, Municipio de Chinácota (Departamento Norte de Santander). (Según Catastro: C 3 8 156 In BR EL CARMEN).				

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	
AREA DE TERRENO			M2	336	
AREA CONSTRUIDA			M2	48	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	398	
AREA CONSTRUIDA			M2	40	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	26093000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	336	
AREA PISO 1			M2	44.16	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			1.1	369.6	
Indice construcción			0.65	218.4	
Forma Geometrica	Eectangular	Frente	12.00 ml		
Fondo	28.00 ml	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	Se encontraron remodelaciones cerca al inmueble objeto del 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.
---------------------------------	--

Acuerdo Decreto	EOT Acuerdo No. 009 del 10 de mayo de 2003 / Acuerdo No. 006 del 03 de agosto de 2007
Area Del Lote	336
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZAR-4
Uso Principal Norma	Vivienda familiar o bifamiliar
Uso Compatible Norma	Áreas verdes y recreativas, comercio y pequeña industria.
Uso Condicionado Norma	Infraestructura de servicios básicos esenciales. Vivienda ZAR-5
Uso Prohibido Norma	Residencial ZAR-1, ZAR-2, Industrial mayor
Tratamiento	Mejoramiento Integral
Actuaciones Estrategicas	N/A
Indice DeOcupacion	0.65
Indice DeContruccion	1.1
Antejardin	2.00 metros
AislamientoPosterior	2.5 metros lineales
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	S/I
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	S/I
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	

Acuerdo o Decreto

Proyecto de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chinácota 2003 - 2014
Dr. JOSÉ LUIS SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, GOBERNADOR - Alcalde Administrativo
Consejero: Dr. Luis Alfredo Carrillo Albarracín

"Juntos por Chinácota
porque Chinácota es de todos"

- a) Mecanismos de información sobre el proyecto.
- b) Delimitación de responsabilidades.
- c) Mecanismos de continuidad y sostenibilidad del programa.

Artículo 168. Proyectos de reasentamiento humanos. De acuerdo al diagnóstico efectuado se requiere realizar los estudios necesarios para los siguientes reasentamientos:

- a) Manzanas 1, 2 y 3 (15 viviendas) de la Nueva Don Juana, por alto riesgo no mitigable por inundación, deslizamiento, y riesgo tecnológico.
- b) Costado Oriental de las manzanas ubicadas en la carrera 1 entre calles 2 y 3, incluye las viviendas ubicadas a los costados de la plazoleta que hace frente con el centro microempresarial.
- c) Costado oriental de las manzanas ubicadas en la carrera 2 con calles 7 y 9, para la construcción del anillo vial y la prolongación de la carrera 1ª y 2ª.
- d) Costado Norte de la manzana ubicada en la calle 7 entre carreras 1ª y 2ª.
- e) Viviendas ubicadas en la zona de la ladera del barrio El Trébol.

PARAGRAFO: Con el propósito de reubicar estos reasentamientos humanos, se afectarán los siguientes predios y otras alternativas que deben ser estudiadas:

- a) Manzana ubicada entre las carreras 5ª y 6ª con Calles 10 y 11.
- b) Manzana ubicada en el acceso del barrio El Trébol antes propiedad del ICBF.
- c) Predio ubicado al costado sur de la casa de Tulio, costado oriental de la vía que conduce de Cácuta a Pamplona.

Estos estudios deben realizarse durante los TRES primeros años de vigencia del EOT para poder acometer los proyectos de equipamiento municipal e infraestructura vial.

CAPITULO III SUBSISTEMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Artículo 169. Definición: Este programa articula acciones en las infraestructuras básicas de dotaciones de equipamientos y espacios públicos de los tejidos residenciales de la periferia en proceso de consolidación, incluye mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, accesibilidad, equipamiento, condiciones ambientales generales de los asentamientos y viviendas individuales.

Artículo 170. Objetivos:

- a) Elaborar la caracterización de las unidades objeto de aplicación del programa y establecer los lineamientos urbanos que permitan priorizar las acciones de los distintos agentes que participan en el programa.
- b) Orientar la actuación de las entidades municipales en los sectores de aplicación del programa de mejoramiento integral y supervisar que las entidades ejecutoras prevean en sus planes de inversión las partidas para la ejecución de los componentes del programa.
- c) Facilitar los procesos de planeación local aportando los insumos de información de las condiciones actuales de los sectores en concordancia con las definiciones generales del presente EOT.

Artículo 171. Programas de mejoramiento integral. Para el programa de mejoramiento integral se han definido los siguientes componentes a los cuales debe aplicarse un factor de valoración de incidencia, en términos de calidad de vida urbana, para cada uno de los sectores de aplicación del programa, que permita priorizar las acciones y medir los impactos del programa.

Componente principal	Componente secundario
Servicios públicos	Cobertura, calidad del suministro.
Accesibilidad	En relación con la escala local y el transporte público.

"Chinácota, paraíso Agro-turístico en la Frontera"

47

Acuerdo o Decreto

Proyecto de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chinácota 2003 - 2014
Dr. JOSÉ LUIS SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, GOBERNADOR - Alcalde Administrativo
Consejero: Dr. Luis Alfredo Carrillo Albarracín

"Juntos por Chinácota
porque Chinácota es de todos"

Equipamiento para programas sociales, Equipamiento para actividades cívicas y culturales, Condiciones ambientales	Educación, salud y bienestar Espacios públicos de encuentro, para recreación activa y pasiva. Situación de riesgo para los asentamientos, contaminación por vertimientos y emisiones. Condiciones físicas de la vivienda
Condiciones individuales de la unidad de vivienda	En relación con la escala local y el transporte público.

Se tendrá en cuenta para la valoración de los componentes los siguientes factores:

- a) Antigüedad del desarrollo.
- b) Grado de consolidación.
- c) Menor o mayor relación del sector con los macroproyectos urbanos.

En los casos anteriores, para los predios sin desarrollar, la puesta en marcha de las acciones definidas para cada sector por el programa de mejoramiento integral, requiere que se señalen las obligaciones del propietario y/o urbanizador en relación con los esquemas urbanísticos, las áreas y ubicación de las cesiones de lo público.

Artículo 172. Proyectos de mejoramiento integral. En consideración de la problemática al interior del casco urbano se caracterizan los siguientes sectores para mejoramiento integral:

- a) El Trébol
- b) Pueblo Paja
- c) Cuatro de Julio
- d) Nhora guayana
- e) La victoria
- f) San mateo
- g) El Carmen
- h) Obrero
- i) Villa Olímpica

CAPITULO IV SUBSISTEMA DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 173. Definición: El programa plantea la realización de acciones directamente al igual que promueve actuaciones privadas en zonas estratégicamente localizadas en la cabecera, para este efecto se coordinarán las intervenciones necesarias en la infraestructura de servicios públicos, vialidad, espacio público peatonal con las intervenciones en los predios privados.

Artículo 174. Objetivos:

- a) Identificar y poner en marcha proyectos estratégicos de renovación urbana a través de las normas y la aplicación de los instrumentos de gestión establecidos en este EOT, que permitan agilizar y facilitar el desarrollo de los proyectos. Para esto se localizan las zonas que pueden tener características adecuadas para ser renovadas.
- b) Definir el tratamiento de renovación urbana que se aplica en las zonas identificadas como propias para entrar en el programa de renovación, sin menoscabo de que pueda aplicarse posteriormente a otras zonas que se identifiquen durante la vigencia de este EOT.

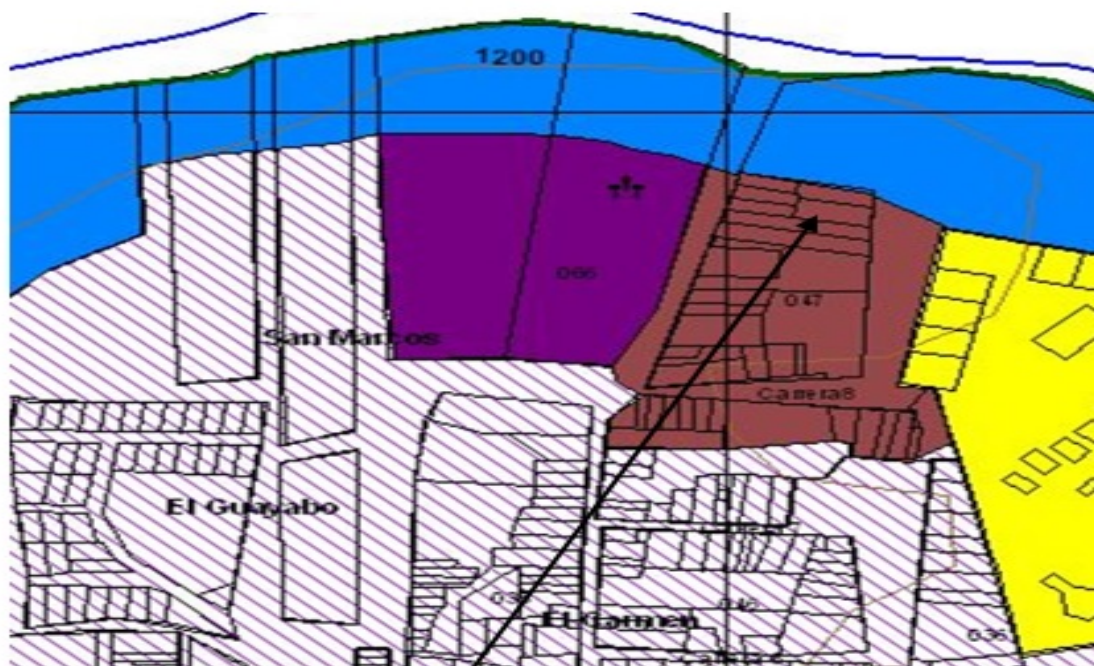
Artículo 175. Incorporación de nuevas zonas: Las zonas que se incorporen posteriores a la aprobación del EOT deben tener las siguientes características:

- a) Zonas que han perdido su funcionalidad, calidad habitacional, presentan alto grado de deterioro de sus actividades y espacio público.
- b) Zonas donde se propongan aperturas viales con el objeto de consolidar bordes.
- c) Sectores en el área de influencia de proyectos de provisión de infraestructura urbana, que generen impacto propio para el reordenamiento de la zona.

"Chinácota, paraíso Agro-turístico en la Frontera"

48

Plano de Clasificación del suelo_ Urbano-Rural



USO DEL SUELO URBANO – ZAR-4 EOT MUNICIPIO DE CHINACOTA

Indices Norma



REPUBLICA DE COLOMBIA CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL

- f) Altura máxima, tres (3) pisos.
g) Índice de construcción: 1,1
h) Patio: Unifamiliar: 6 m² con lado mínimo de 3 metros. Bifamiliar: 12 m² con lado mínimo de 3 metros.

5. Zona residencial Típica-ZAR-5 Como Zona Residencial R5 se determinan todos los barrios periféricos Trébol, Villa Olímpica, pueden desarrollarse condicionadamente proyectos de vivienda de interés social.

• **Uso:**

- a) Principal: Vivienda unifamiliar y multifamiliar de características populares.
b) Compatible: Comercio y pequeña industria, infraestructura de servicios básicos.
c) Condicionado: Comercio mayor, VLS, Centros recreativos.
d) Prohibido: Industria mayor.

• **Densidad bruta:**

- a) Vivienda unifamiliar: hasta 80 viviendas por hectárea.
b) Vivienda multifamiliar: hasta 80 viviendas por hectárea.

• **Normas:**

- a) Área Mínima: Ochenta (80m²) metros cuadrados.
b) Frente Mínimo: Seis (6) metros lineales.
c) Índice de ocupación: Unifamiliar: 0,7 Bifamiliar: 0,55
d) Índice de construcción: Unifamiliar: 1,00 Bifamiliar: 1,20
e) Aislamiento posterior: Como lado mínimo 1/5 de la altura máxima que lo limite más 1,5 metros hasta el segundo piso, de ahí en adelante se obligará un incremento de 0,40 metros por piso.
f) Alineación: Mínimo 3,00 metros lineales.
g) Altura Máxima: Cuatro (4) pisos.
h) Patio: Unifamiliar: 6 m² con lado mínimo de 3 metros. Multifamiliar: 12 m² con lado mínimo de 3 metros.
i) Estacionamiento: Deberá proveerse por lo menos un (1) sitio de estacionamiento de 2,5 por 5,50 metros como mínimo, por cada unidad de vivienda.

6. Zona Residencial Mixta - ZM. Se considerarán como zona mixta que corresponde al área que se encuentra sobre LA CARRERA 3ª y 4ª desde el COUSEO SEGUNDO GONZALEZ hasta la CALLE 8ª.

ACUERDO Nº 008 DEL 2007

Página 10

Indices Norma



REPUBLICA DE COLOMBIA CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER CONCEJO MUNICIPAL

- a) Vivienda unifamiliar: hasta 50 viviendas por hectárea.
- b) Vivienda multifamiliar: hasta 70 viviendas por hectárea.
- Normas:
 - a) Área Mínima: Noventa y cinco (95) metros cuadrados.
 - b) Frente Mínimo: Seis (6) metros lineales.
 - c) Índice de ocupación: Unifamiliar U.7 Bifamiliar: U.55
 - d) Índice de construcción: Unifamiliar: 1.00 Bifamiliar: 1.20
 - e) Aislamiento posterior: Como lado mínimo 1/5 de la altura máxima que lo limite más 1.5 metros hasta el segundo piso, de ahí en adelante se obligará un incremento de 0.40 metros por piso.
 - f) Antejardín: Mínimo 3.00 metros lineales.
 - g) Altura Máxima: Cuatro (4) pisos.
 - h) Patio: Unifamiliar: 9 m² con lado mínimo de 3 metros. Multifamiliar: 15 m² con lado mínimo de 15 metros.
 - i) Estacionamiento: Deberá proveerse por lo menos un (1) sitio de estacionamiento de 2.5 por 5.50 metros como mínimo, por cada unidad de vivienda y un parqueadero de las mismas dimensiones por cada tres (3) viviendas.
- 4. Zona residencial de Vivienda de Interés Social – ZAR 4: Corresponde al área exclusiva para desarrollo de los proyectos de vivienda de Interés social, actualmente se destacan sectores como los Barrios 4 de Julio y Nora Puyana.
- Usos:
 - a) Principal: Vivienda familiar o bifamiliar.
 - b) Compatible: Áreas verdes y Recreativas, Comercio y pequeña industria.
 - c) Condicionado: Infraestructura de Servicios Básicos Esenciales, vivienda ZAR5.
 - d) Prohibido: Residencial ZAR1, ZAR2, Industrial mayor.
- Densidad bruta:
 - a) Para vivienda unifamiliar: 60 viviendas por hectárea.
 - b) Para vivienda bifamiliar: 80 viviendas por hectárea.
- Normas:
 - a) Área Mínima: setenta (70) metros cuadrados.
 - b) Frente Mínimo: cinco (5) metros lineales.
 - c) Índice de Ocupación: 0.65
 - d) Aislamiento posterior: 2.5 metros lineales.
 - e) Antejardín: Mínimo 2.0 metros.

ACUERDO N° 006 DEL 2007

Página 9

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
26	EscrituraDePropiedad	02/09/1980	Única de Chinácota	Chinacota
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
264-644	10/09/2024	01-00-00-00-0047-0019-00-00-0000	Casa	
Observación	Según lo contenido en el certificado de tradición y libertad suministrado no existen gravámenes o afectaciones que incidan en la propiedad.			

Observación	Al inmueble esta ubicado al interior de una manzana, aunque tiene espacio para un garaje no tiene acceso para un vehículo.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	mas de 500	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	Bueno	300-400			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	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 3 y se encuentra en buen estado de conservación.				

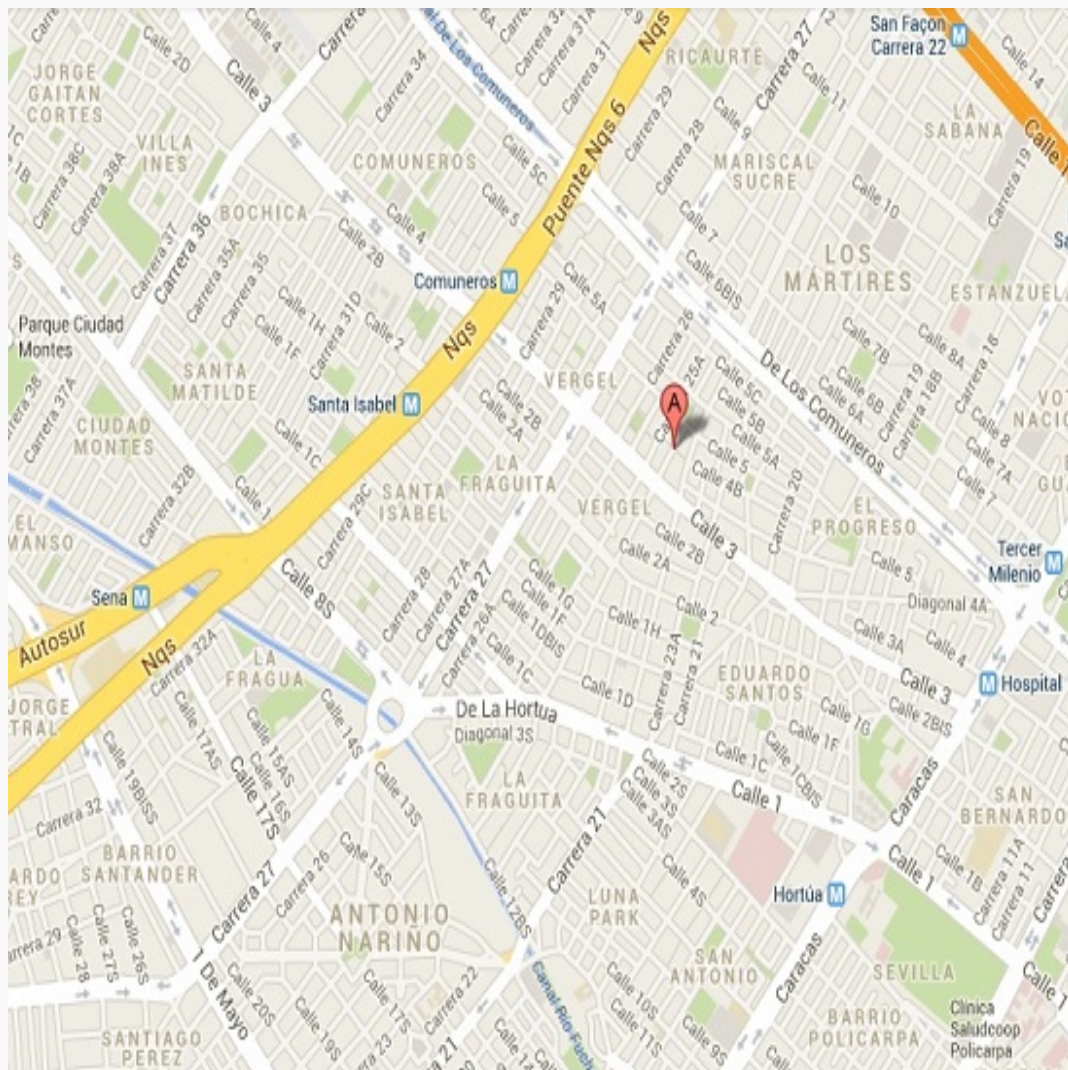
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja metalica
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1984	Edad Inmueble	40 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción					
Observación					

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	0	Comedor	0	Cocina	Sencilla
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	Jardin	0	Zona verde	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: , Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad			Sin acabado	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	
Estado			Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en Cemento. Paredes en ladrillo sin pañete. Puertas en madera. Enchapes en Baño.							

Dirección: CL 3 # NOVENA-39 | El Carmen | Chinacota | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.610261
GEOGRAFICAS : 7° 36' 36.9396''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.604835
GEOGRAFICAS : 72° 36' 17.4054''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Chinacota	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	3222043168	800	0	\$0	\$0
2	Chinacota	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3203250136	650	0	\$0	\$0
3	Chinacota	\$205,000,000	0.95	\$194,750,000	3202716012	860	0	\$0	\$0
4	Chinacota	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3004035700	740	0	\$0	\$0
Del inmueble						336			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$166,250,000	\$207,813	1.0	1.0	1.00	\$207,813
2	\$152,000,000	\$233,846	1.0	1.0	1.00	\$233,846
3	\$194,750,000	\$226,453	1.0	1.0	1.00	\$226,453
4	\$161,500,000	\$218,243	1.0	1.0	1.00	\$218,243
					PROMEDIO	\$221,588.85
					DESV. STANDAR	\$11,178.66
					COEF. VARIACION	5.04%

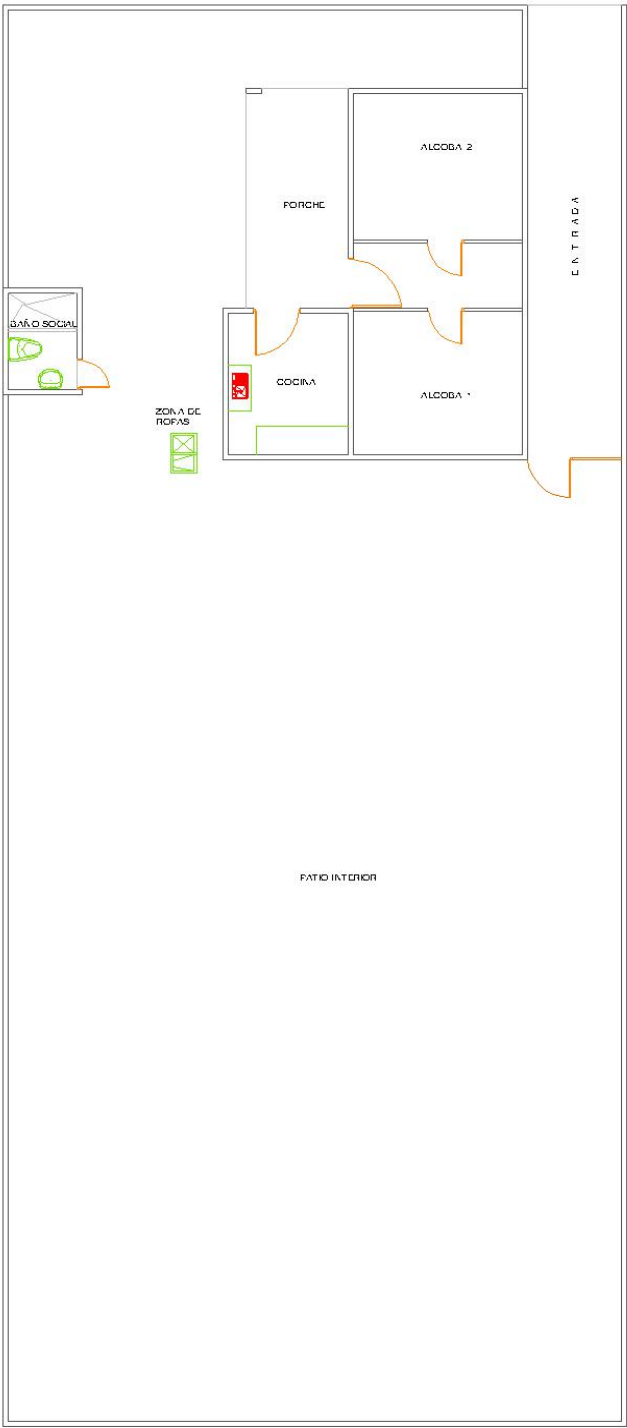
TERRENO	ADOPTADOM2	\$221,589.00	AREA	336	TOTAL	\$74,453,904.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$74,453,904.00					

Observaciones:
Enlaces:

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	44.16
Area construida vendible	44.16
Valor M2 construido	\$1,612,510
Valor reposición M2	\$71,208,442
Valor reposición presupuesto M2	\$1,612,510
Fuente	Construdata 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,451,259
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	40
Edad en % de vida útil	40 %
Fito y corvin %	51.90 %
Valor reposición depreciado	\$698,056
Valor adoptado depreciado	\$698,056
Valor total	\$30,826,153

Plano



PLANTA PRIMER PISO

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



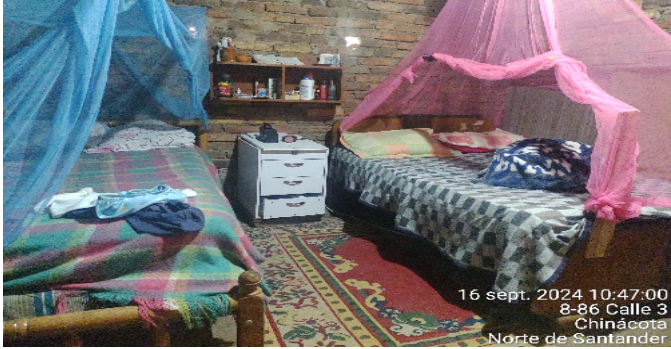
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Porche



Porche



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.

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.

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-63551301/1094268040



PIN de Validación: b1c10a32



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1c10a92



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, Certificación de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avaluación - FLUAMERICA Centro de Estudios Técnicos y Empresariales

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1c10a92

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 Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 2 de 3



PIN de Validación: b1c10a32



Alexandra Suarez
Representante Legal



RAA AVALUO: LRCAJA-63551301/1094268040 M.I.: 264-644