



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo



## AVALUO: MERCADO RESIDUAL\_MAN\_PRG\_2023\_1528757

<b>Fecha del avalúo</b>	<b>Fecha de visita</b>	19/05/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
<b>Dirección</b>	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS	
<b>Barrio</b>	MANZANARES	
<b>Ciudad</b>	Duitama	
<b>Departamento</b>	Boyaca	
<b>Propietario</b>	RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO	
<b>Referencia cliente:</b>		
<b>Nombre/razón social</b>	INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S	
<b>Nit/CC</b>	900409882	
<b>Garantía</b>	26200002213	

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):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S  
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 **RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO** ubicado en la AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS MANZANARES, de la ciudad de Duitama.

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 \$2,930,927,085.00 pesos m/cte (Dos mil novecientos treintamillones novecientos veintisiete mil ochenta y cinco).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		3999	M2	\$732,915.00	100.00%	\$2,930,927,085.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$2,930,927,085.00</b>

Valor en letras

Dos mil novecientos treintamillones novecientos veintisiete mil ochenta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante

RAA Nro:  
C.C:

RAA Nro:  
C.C:  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	943,613	90,656,155	Valor del avalúo en UVR	303.6323 9,652,883.06

Proporcional	0	3,579,105,000	Valor asegurable	3,579,105,000
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	18
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento			
<b>Observación</b>	<p>AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS, de acuerdo a la escritura suministrada. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>Espacio en el lote para garajes, más no existe garajes como tal.</p> <p>Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>Se encuentra una casa construida sistema tradicional, con buenos acabados, edad aparente de 5 años.</p> <p>Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Casa de dos habitaciones, baños social, sala comedor, cocina sencilla, zona de ropa, medidas: 6.15 Mt X 6.42 Mt= 39.48 M2</p> <p>Acabados en buen estado de conservación.</p>			

## GENERAL

<b>Código</b>	MERCADO RESID UAL_MAN_PRG_2 023_1528757	<b>Propósito</b>	Mantenimiento	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	900409882	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	INDUSTRIAS EXPLORER INGENIERIA S A S				
<b>Nit/CC</b>	900409882				
<b>Garantía</b>	26200002213				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	RINCON BECERRA CESAR ALEJANDRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	7219557	<b>Ocupante</b>	-1
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Duitama	<b>Departamento</b>	Boyaca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	MANZANARES	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Lote - construcción	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS, de acuerdo a la escritura suministrada. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	METODO MERCADO, REPOSICION Y RESIDUAL
<b>Justificación de Metodología</b>	<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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p> <p><b>MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el montó 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.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Actualidad edificadora</b>	Se observa construcción de apartamentos en edificios de 8 pisos de altura.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es alta.

**Reglamentación urbanística:**

S-2-AAR2-R3-3,5: Sector 2, Área de actividad residencial 2-3, altura 3.5 pisos.  
EV2-AAP,AAR2-3,5: EJE VIAL 2, ÁREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA, ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL 2. ALTURA 3.5 PISOS.

Área de Actividad Residencial R-2 (Vivienda General) - Área de Actividad Residencial R-3 (Vivienda Prioritaria y Social)

Área de Actividad Productiva (industria, comercio y de servicios) – A.A.P.

**ARTÍCULO 112. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2 (VIVIENDA GENERAL).**  
Determíñese como Área de Actividad Residencial R 2 aquella que presenta el uso de vivienda como principal, acompañado de usos compatibles y necesarios para su buen funcionamiento, la cual aparece delimitada en el Plano CU23 de Zonificación Urbana. Son permitidos los usos comerciales requeridos para atender las necesidades básicas de la vivienda y de los cuales deriven ingreso los residentes, siempre y cuando no generen impactos, los usos institucionales requeridos para atender la población y propiciar la investigación científica, los de servicios mínimos necesarios y propios de esta área de actividad.

**PARÁGRAFO 1.** Para las nuevas urbanizaciones se tendrán en cuenta como mínimo un antejardín de tres (3.00) metros y un andén de uno con cincuenta (1.50) metros.

**PARÁGRAFO 2.** Las alturas de las construcciones serán las determinadas en el cuadro de usos y el plano de zonificación urbana, en todo caso se exigirán soluciones de empates sobre las construcciones existentes.

**PARÁGRAFO 3.** El área mínima de los lotes para vivienda unifamiliar será de setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) y para vivienda bifamiliar de ochenta y cinco metros cuadrados (85 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de cinco con cincuenta metros (5.50 m.) para viviendas unifamiliares y siete metros (7.00 m.) para vivienda bifamiliar o más.

**ARTICULO 114. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3 (PRIORITARIA Y SOCIAL).**  
Determíñese como Área de Actividad Residencial R 3 la conformada por las zonas para el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y social, por las zonas residenciales ya desarrolladas o en proceso de consolidación y por los asentamientos humanos y sectores de reciente conformación que presentan desarrollos incompletos, zonas en las que predomina el uso residencial, pero que por razones socioeconómicas presentan como característica la combinación del uso de vivienda con actividades productivas dentro del mismo predio, área de actividad que aparece delimitada en el Plano CU-23 de Zonificación urbana del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 121. AREA DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA.** Determínense como Área de Actividad Productiva las zonas en las cuales se ubican establecimientos industriales, comerciales, de servicios, de investigación científica y de apropiación de nuevas tecnologías, relacionados con las actividades productivas y la generación de empleo, delimitadas en el Plano CU-23 de Zonificación urbana.

Para zonas de actividad productiva, el antejardín podrá utilizarse con fines comerciales, con elementos removibles tales como sillas, mesas, toldos, sombrillas o parases y jardineras o materas.

**ARTICULO 138. USOS COMERCIALES.** Son aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican tres clases de usos comerciales: a. Comercio clase I: local. b. Comercio clase II: zonal. c. Comercio clase III: especial.

**ARTICULO 139. COMERCIO CLASE I LOCAL:** Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector. Presenta dos modalidades principales de desarrollo; en áreas o espacios de edificaciones

residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes, ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal; o en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones. Presenta las siguientes características principales, entre otras: - Venta de bienes de primera necesidad que no requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje, y venta de servicios de primera necesidad. - Abastecimientos mediante vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas por cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud. - Poca o ninguna generación de empleo. - Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores. - Tiene horarios laborales y de atención al público diurnos, sin afluencia concentrada en horas, días o temporadas determinadas. - No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial. - No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican, y - No requiere ni genera usos complementarios. Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con cualquier tipo de uso principal.

**ARTICULO 140. COMERCIO CLASE II ZONAL.** Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana. Incluye gran diversidad de usos comerciales que se presentan generalmente en las siguientes formas: - En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales. - En establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y en edificaciones 56 especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores. Presenta las siguientes características principales, entre otras: - Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje. - Actividades mercantiles de venta de servicios. - Generación mediana de empleo. - Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia media o prolongada en los establecimientos. - Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas. - Puede requerir servicios de infraestructura específicos, especialmente de telefonía en el caso de las actividades mercantiles y profesionales de servicios. - Genera usos complementarios, por lo cual propicia la formación paulatina de ejes o sectores de actividad comercial. - Con excepciones, se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar, especialmente cuando se presenta en adecuaciones que no resuelven satisfactoriamente dicho impacto.

**ARTICULO 141. COMERCIO CLASE III: ESPECIAL.** Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes. Este comercio se presenta en dos modalidades: - Como agrupación de establecimiento de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunes (centros comerciales, empresariales, etc.). - En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes. (Almacenes por departamentos, centros de exposición, etc.). Estos establecimientos pueden formar o no parte de los anteriores. Presentan las siguientes características principales: - Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin. - Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas. - Constituyen centro de empleo con afluencia y permanencia muy altas de trabajadores. El acceso, tanto de estos como de los usuarios, se efectúa en forma vehicular, ya sea mediante la utilización de transporte público o privado. Requieren por lo tanto estar ubicados sobre vías del plan arterial y contar con amplias zonas de estacionamiento. - Se abastecen mediante vehículos medianos o pesados para lo cual requiere zonas especializadas de cargue y descargue. - Debido a la permanencia de

usuarios y empleados en los establecimientos, requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial. - Tienden a generar comercio Clase II a su alrededor. Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo.

**ARTÍCULO 103.- TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** Con este tratamiento se buscará urbanizar aquellas superficies y grandes globos de terreno que cuentan con todas las posibilidades para la dotación de servicios públicos y que están rodeados de la malla Vial principal y de toda la infraestructura de servicios comerciales y bancarios instalada en la ciudad, pero que aún permanecen sin desarrollar dentro del suelo urbanizado, a fin de llenar esos vacíos que originan desórdenes funcionales en el tejido urbano.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Una vez desarrollados, los sectores a que se hace referencia en este artículo, pasarán a tener el tratamiento de consolidación o actualización.

### **ARTICULO 235. INDICES URBANÍSTICOS.** Se establece los siguientes índices urbanísticos para cada uno de los usos en el área urbana:

Tipo de Uso	Densidad # de Lotes y/o Inmuebles / Hectárea	Índice de Ocupación Máxima por Lote	Índice de Construcción Minima por Lote
Residencial R-1	50 – 60	0.70	1.70
Residencial R-2	80 – 100	0.70	2.00
Residencial R-3 (VIS)	100 – 120	0.75	2.25
Vivienda Multifamiliar	Más de 120	0.70	2.5 en adelante

**PARÁGRAFO.** En las áreas de actividad múltiple y productiva, se permitirá un índice de ocupación de 1.0, en todo caso se debe cumplir con las disposiciones de iluminación y ventilación previstas en el presente Acuerdo.

Tipos de Usos	Cupos de Estacionamientos	
	Privados	Visitantes
Residencial R-1	1 x 1 U / Viv.	1 x 5 U / Viv.
Residencial R-2	*1 x 1.5 U / Viv.	1 x 7 U / Viv.
Residencial R-3 (VIS)	1 x 4 U / Viv.	1 x 10 U / Viv.
Comercio Clase I (Unidad Comercial = 100 m2)	-----	1 x 150 m2 área comercial
Comercio Clase II	1 x 300 m2 área comercial	1 x 80 m2 área comercial
Comercio Clase III	1 x 250 m2 área comercial	1 x 50 m2 área comercial
Oficinas Consultorios y Servicios Profesionales	1 x 100 m2 área construida	1 x 200 m2 área construida
Institucional Clase I	1 x 150 m2 área construida	1 x 200 m2 área construida
Institucional Clase II	1 x 125 área construida	1 x 150 m2 área construida
Institucional Clase III	1 x 100 m2 área construida	1 x 100 m2 área construida
Industria Tipo II	1 x 150 m2 área construida	1 x 300 m2 área construida
Industrial Tipo III	1 x 150 m2 área construida	1 x 250 m2 área construida
Servicios automotrices mantenimiento y reparación	1 x 100 m2 área construida	1 x 60 m2 área construida
Centros Comerciales desarrollados en manzanas independientes	1 x 250 m2 área comercial	1 x 40 m2 área comercial

ALTURA EN PISOS	AISLAMIENTO POSTERIOR (Metros)	AISLAMIENTO LATERAL (Metros)	PATIO INTERIOR (Metros)
2	2.50	-----	2.50 x 2.50
3	3.00	-----	3.00 x 3.00
4	3.00	-----	3.00 x 3.00

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3814	EscrituraDePropiedad	21/11/2013	SEGUNDA	Duitama

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
074-27958	11/05/2023		1523801000000059	LOTE 20004000000000

#### Observación

**LIMITACIÓN AL DOMINIO:** ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 07-07-2014 ESCRITURA 2173 DEL 02-07-2014 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA, 4 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE EN LA CUANTÍA, A: BANCOLOMBIA S.A.

**DESCRIPCIÓN:** CABIDA Y LINDEROS POR TRES COSTADOS CON CALLE PUBLICA Y LA PARTE DE ATRÁS CON PREDIOS DE BÁVARA, LOTE QUE TIENE FORMA DE UNA DE "D".

**CERTIFICADO:**

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/436120230512194753CERTIFICADO%20DE%20LIBERTAD.pdf>

**ESCRITURA:**

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051820055517Lote%20Los%20Alisos%20\(2\)\\_compressed.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051820055517Lote%20Los%20Alisos%20(2)_compressed.pdf)

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

Espacio en el lote para garajes, más no existe garajes como tal.

## 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
<b>CARACTERISTICAS</b>				
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno	
<b>EQUIPAMENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>	
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	Andenes	SI
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI
Estacionamiento	Regular	mas de 500	Vías pavimentadas	SI
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	VIA EN CONCRETO FLEXIBLE
Escolar	Bueno	400-500		
Comercial	Bueno	0-100		
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>				
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>
<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.  IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.			
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>				
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>		<b>Fecha escritura</b>		
<b>Notaria escritura</b>		<b>Ciudad escritura</b>		
<b>Valor administración</b>		<b>Total unidades</b>		<b>Terraza comunal</b>
				No

<b>Condiciones</b>		<b># Pisos edificio</b>		<b>Porteria</b>	No
<b>Horario vigilancia</b>		<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	No
<b>Zonas verdes</b>	No	<b>Shut</b>	No	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	No	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>					

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	Mampostería Confinada		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Aislada	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2023	<b>Edad Inmueble</b>	0 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	NO APORTADA				
<b>Observación</b>	Se encuentra una casa construida sistema tradicional, con buenos acabados, edad aparente de 5 años.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<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
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardín</b>	0	<b>Zona verde</b>	0

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Lote - construcción. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno Casa de dos habitaciones, baños social, sala comedor, cocina sencilla, zona de ropa, medidas: 6.15 Mt X 6.42 Mt= 39.48 M2				

**OTRAS DEPENDENCIAS**

Nombre	Tipo	Área

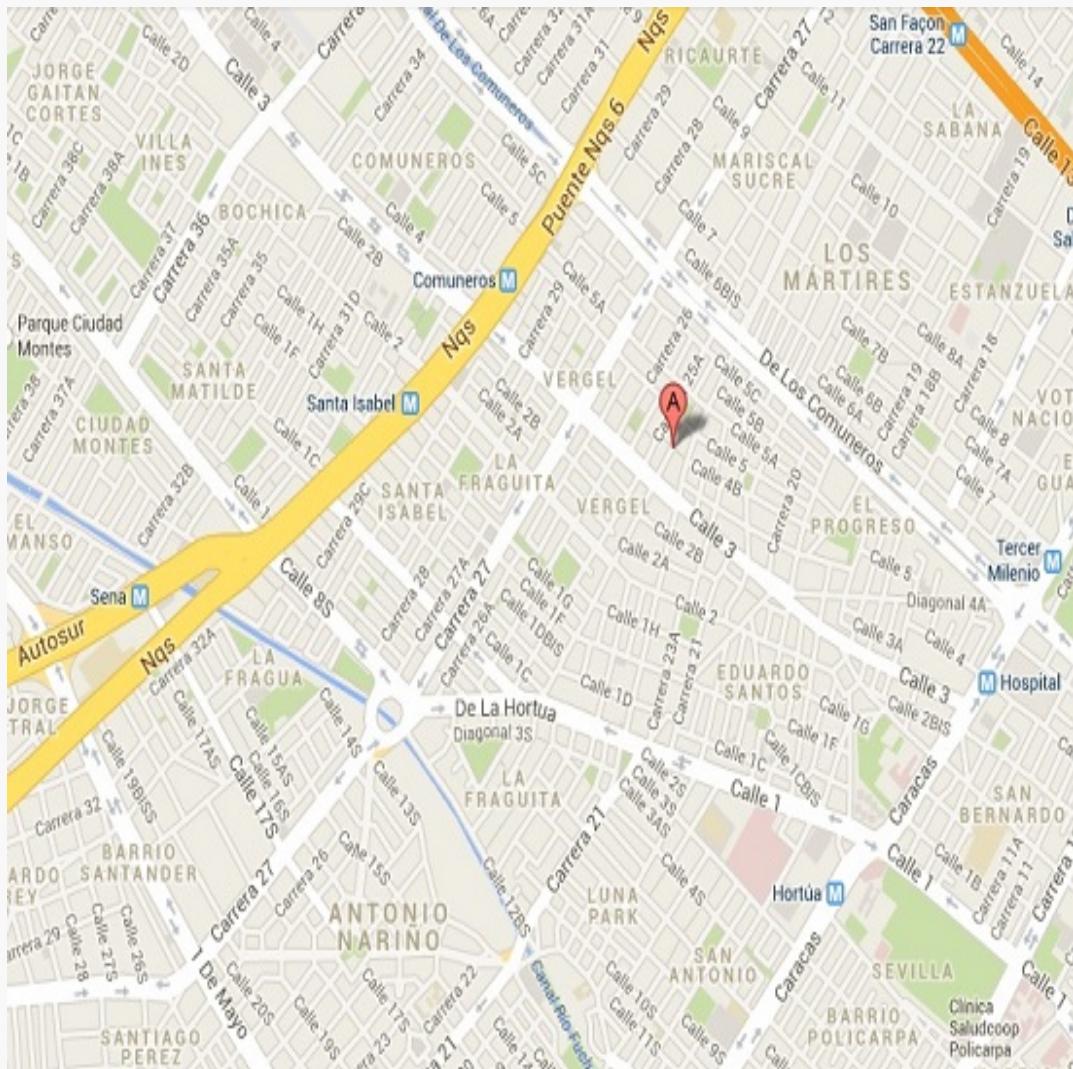
**ACABADOS**

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

**Observación** Acabados en buen estado de conservación.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AV CIRCUNVALAR 8-71 LOS ALISOS | MANZANARES | Duitama | Boyaca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.835579  
GEOGRAFICAS : 5° 50' 8.0844''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.031818  
GEOGRAFICAS : 73° 1' 54.5448''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	viva contructora		\$359,000,000	1	\$359,000,000	1	\$20,000,000	1	\$5,000,000	\$3,767,625.49	3208094332
2	viva contructora PQ doble		\$339,000,000	1	\$339,000,000	1	\$38,000,000	1	\$5,000,000	\$3,700,000.00	3208094332
3	viva contructora PQ SENCILLO		\$321,000,000	1	\$321,000,000	1	\$20,000,000	1	\$5,000,000	\$3,700,000.00	3208094332
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>		.	.	<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2024	88.65	88.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,767,625.49
2	2024	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,700,000.00
3	2024	80	80	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,700,000.00
<b>0 años</b>								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,722,541.83</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$39,043.59</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>1.05%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,761,585.42</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$333,464,547.91</b>
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	<b>\$3,683,498.24</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$326,542,118.55</b>
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$330,003,348.30</b>		

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11073\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11073_archivopdflinks.html)

1-<https://vivas.co/contacto/>

2-<https://vivas.co/contacto/>

3-<https://vivas.co/contacto/>

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	39.48
Area construida vendible	39.48
Valor M2 construido	\$1,006,741
Valor reposición M2	\$39,746,135
Valor reposición presupuesto M2	\$1,006,741
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,006,741
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
Vetus Tez	5
Edad en % de vida útil	5 %
Fitto y corvin %	2.65 %
Valor reposición depreciado	\$980,062
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
<b>Valor total</b>	<b>\$39,480,000</b>

Observaciones: Se hace el ejercicio, pero no se liquida porque se da potencial de valor al lote, ya que la casa fue construida como modelo, o temporal.

## FOTOS 6

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



## FOTOS 6

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Gas



## FOTOS 6

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



## FOTOS 6

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



## FOTOS 6

FACHADA DE CASA



SALA COMEDOR



SALA COMEROR



COCINA



COCINA



HAB 1



ZONA DE ROPAS



HAB 2



## FOTOS 6

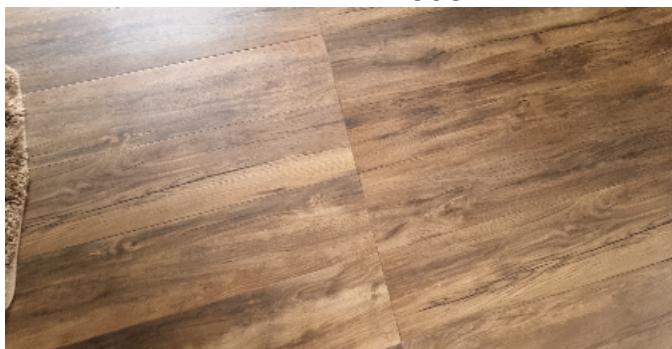
BANO



DETALLE DE TECHO



DETALLE DE PISOS



## 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

----- **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 recibido del 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 MERCADO

**RESIDUAL\_MAN\_PRG\_2023\_1528757**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230511356276606965**

**Nro Matrícula: 074-27958**

Página 2 TURNO: 2023-074-1-19362

Impreso el 11 de Mayo de 2023 a las 12:23:46 PM

### "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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-12-1993 Radicación: 07084

Doc: ESCRITURA 3204 DEL 25-11-1993 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 211 HIPOTECA CUOTAS PARTES (BIERTA).

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: RINCON MARI/O DOMINGO

A: BANCO DE COLOMBIA

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-12-1993 Radicación: 07085

Doc: ESCRITURA 3041 DEL 13-12-1993 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARA. A ES. DE HIPOTECA #3204 SE TRATA DE 3/4 PARTES

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: BANCO DE COLOMBIA

A: RINCON MARI/O DOMINGO

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 25-09-1997 Radicación: 6591

Doc: ESCRITURA 2833 DEL 24-09-1997 NOTARIA 1. DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELA HIPOTECA ES#3204

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO DE COLOMBIA

A: RINCON MARI/O DOMINGO

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 31-08-2012 Radicación: 2012-074-6-6253

Doc: OFICIO 438 DEL 17-05-2012 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD.2012-0080

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: RINCON MARI/O DOMINGO

A: PERSONAS INDETERMINADAS

A: RINCON MARI/O CARLOS ALBERTO

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-10-2013 Radicación: 2013-074-6-7078

Doc: OFICIO 860 DEL 08-10-2013 JUZGADO 002 CIVIL DE CIRCUITO DE DUITAMA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA PROCESO 2012-0080-00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230511356276606965

Nro Matrícula: 074-27958

Página 4 TURNO: 2023-074-1-19362

Impreso el 11 de Mayo de 2023 a las 12:23:46 PM

**"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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-074-1-19362      FECHA: 11-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA SNR

  
El Registrador: BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA

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