



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2385826

Fecha de cierre		Fecha de visita	07/09/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 6 # 34A-14 MZ D LOTE NUMERO 4 URBANIZACION SAN MIGUELIII CHINACOTA		
Barrio	Urbanización San Miguel III Etapa		
Ciudad	Chinacota		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Diego Alfonso Morales Ruíz		

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.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **Diego Alfonso Morales Ruíz** ubicado en la CARRERA 6 # 34A-14 MZ D LOTE NUMERO 4 URBANIZACION SAN MIGUELIII CHINACOTA Urbanización San Miguel III Etapa, de la ciudad de Chinacota.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$1,114,630,481.70 pesos m/cte (Mil ciento catorce millones seiscientos treinta mil cuatrocientos ochenta y un).

Atentamente,

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

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

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	1328.30	M2	\$187,985.00	22.40%	\$249,700,475.50
Area Construida	Vivienda 1	252.73	M2	\$2,048,420.00	46.45%	\$517,697,186.60
Area Construida	Vivienda 2	151.38	M2	\$2,048,420.00	27.82%	\$310,089,819.60
Otro	Piscina	41.27	M2	\$900,000.00	3.33%	\$37,143,000.00
TOTALES					100%	\$1,114,630,481.70

Valor en letras  
Mil ciento catorce millones seiscientos treinta mil cuatrocientos ochenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante

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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
RUTH VERA CONTRERAS  
C.C.:60394693  
RAA AVAL-60394693  
RNA 4228

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,114,630,481.70
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2385826	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Diego Alfonso Morales Ruíz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	70114293	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 6 # 34A-14 MZ D LOTE NUMERO 4 URBANIZACIN SAN MIGUELIII CHINACOTA				
Conjunto	N / A				
Ciudad	Chinacota	Departamento	Norte de Santander	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización San Miguel III Etapa	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del avalúo es un lote de terreno junto con la construcción sobre él levantada, con todas sus mejoras y anexidades presentes y futuras, ubicada en la Carrera 6 # 34 A - 14 Manzana D Lote # 4 dela urbanización San Miguel III Etapa, Municipio de Chinacota, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: K 6 34 A 14 MZ D Lo 04 UR SAN MIGUE). El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</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>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1.328.30	
AREA CONSTRUIDA			M2	S/I	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1.302	
AREA CONSTRUIDA			M2	578	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	584.016.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1.328.30	
AREA PISO 1			M2	252.73	
AREA PISO 2			M2	151.38	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.55	0.7304	
Indice construcción			1.00	1.328	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	34.97 M2		
Fondo	32.88 M2	Relación frente fondo	1:1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas				
Actualidad edificadora	sE observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**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 alta, y se considera que la demanda es alta.



## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3035	EscrituraDePropiedad	20/12/2012	6a.	San Jose de Cucuta

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
264-12858	12/02/2021	01- 00 - 0245 - 004 - 000	Casa campestre

## Observación

Información tomada de los documentos suministrados, certificado de libertad y tradición, el inmueble tiene una Hipoteca ( Anotación Nro. 006); Embargo ejecutivo con acción real (Anotación Nro. 007).  
El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## DEL ENTORNO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante		Área de actividad		Demanda / Interés	
Estrato	-1	Barrio legal	No	Topografia	
Transporte		Condiciones de salubridad			
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	NO				
Tipo de vía					

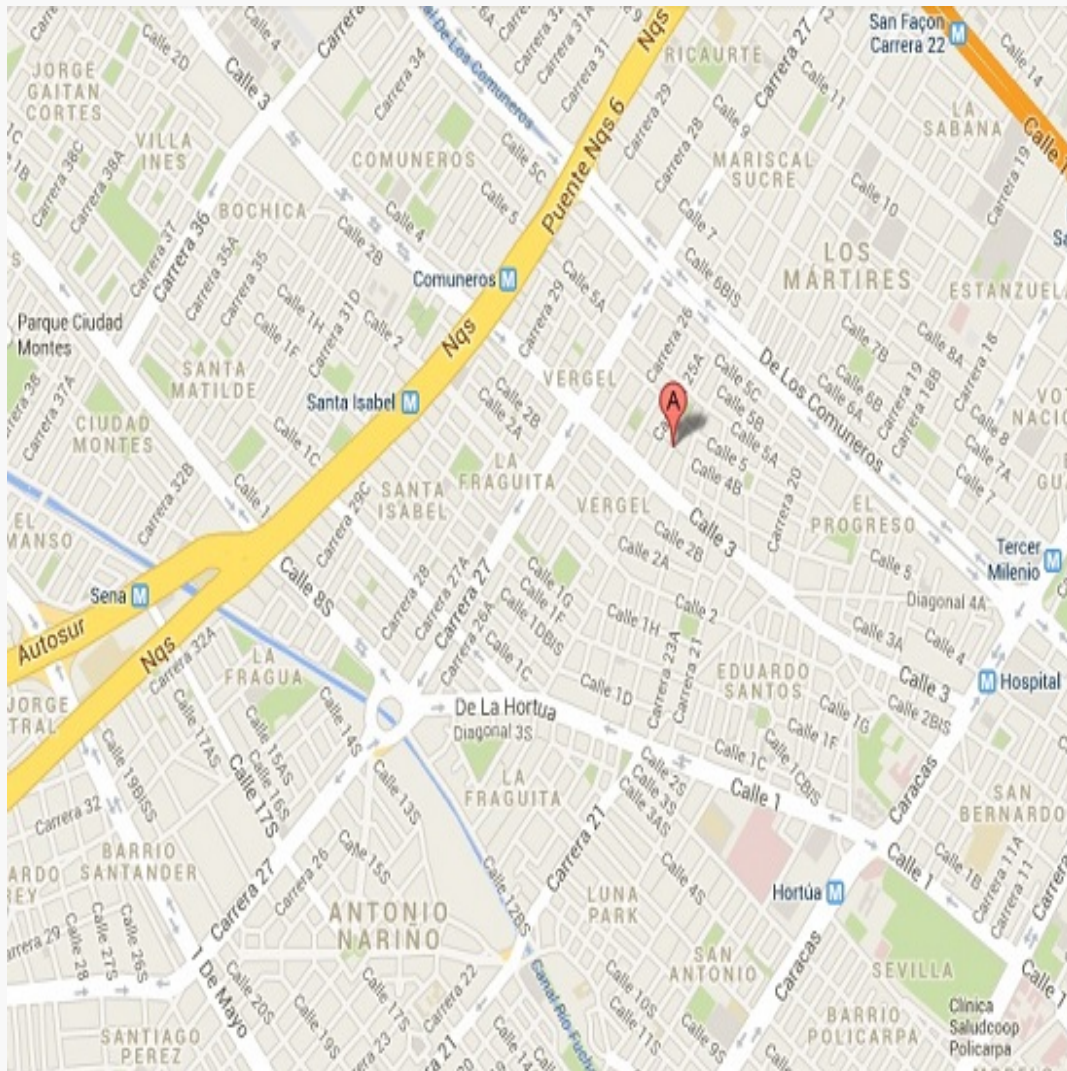


**Observación:**

El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 6 # 34A-14 MZ D LOTE NUMERO 4 URBANIZACION SAN MIGUELIII CHINACOTA | Urbanización San Miguel III Etapa | Chinacota | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.587976

GEOGRAFICAS : 7° 35' 16.7136''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.602461

GEOGRAFICAS : 72° 36' 8.8596''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Chinacota	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	3176367253	420	180	\$1,900,000	\$342,000,000
2	Chinacota	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3502830888	460	180	\$1,900,000	\$342,000,000
3	Chinacota	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	3203250136	460	180	\$1,800,000	\$324,000,000
4	Chinacota	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	3183638616	520	180	\$1,800,000	\$324,000,000
Del inmueble						1.328,30 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,000,000	\$180,952	1.0	1.0	1.00	\$180,952
2	\$85,500,000	\$185,870	1.0	1.0	1.00	\$185,870
3	\$94,000,000	\$204,348	1.0	1.0	1.00	\$204,348
4	\$94,000,000	\$180,769	1.0	1.0	1.00	\$180,769
					PROMEDIO	\$187,984.75
					DESV. STANDAR	\$11,161.58
					COEF. VARIACION	5.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$187,985.00	AREA	1.328,30 M2	TOTAL	\$249,644.08
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$249,644.08					

<b>Observaciones:</b> El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.						
<b>Enlaces:</b>						

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	252.73 M2
Area construida vendible	252.73 M2
Valor M2 construido	\$2,424,653
Valor reposición M2	\$612,782,553
Valor reposición presupuesto M2	\$2,424,653
Fuente	Construdata No. 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,182,188
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	6.13 %
Valor reposición depreciado	\$2,048,420
Valor adoptado depreciado	\$2,048,420
Valor total	\$517,697,187

Observaciones: Liquidación para Area Construida Vivienda 1

**Depreciación Fitto y Corvini**

Area construida total	151.38 M2
Area construida vendible	151.38 M2
Valor M2 construido	\$2,424,653
Valor reposición M2	\$367,043,971
Valor reposición presupuesto M2	\$2,424,653
Fuente	Construdata No. 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,182,188
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	6.13 %
Valor reposición depreciado	\$2,048,420
Valor adoptado depreciado	\$2,048,420
<b>Valor total</b>	<b>\$310,089,820</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS 2

Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2385826**



PIN de Validación: b47a0a9f



## 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**

#### 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 Nariño.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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: b47a0a9f



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**

**b47a0a9f**

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal