



QR validez del avalúo



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

## AVALUO DE FACHADA: PRG\_2023\_2389231

Fecha de cierre		Fecha de visita	09/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 4 MZ 4 CALLE 11 5-23 URB. EL BOSQUE		
Barrio	Urbanización Napoles El Bosque		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Aquiles Eduardo Acosta Torrado		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**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 **Aquiles Eduardo Acosta Torrado** ubicado en la LOTE 4 MZ 4 CALLE 11 5-23 URB. EL BOSQUE Urbanización Napoles El Bosque, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$270,083,479.40 pesos m/cte (Doscientos setenta millones ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y nueve).

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	90	M2	\$995,347.00	33.17%	\$89,581,230.00
Area Construida	Piso 1	72.60	M2	\$2,077,126.00	55.83%	\$150,799,347.60
Area Construida	Piso 2	14.30	M2	\$2,077,126.00	11.00%	\$29,702,901.80
TOTALES					100%	\$270,083,479.40

Valor en letras  
Doscientos setenta millones ochenta y tres mil cuatrocientos setenta y nueve 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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	270,083,479.40
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	PRG_2023_2389231	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	Aquiles Eduardo Acosta Torrado				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13506975	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 4 MZ 4 CALLE 11 5-23 URB. EL BOSQUE				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Napoles El Bosque	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto del presente avalúo es un lote de terreno junto con la casa de habitación en él construída, distinguido como Lote No. 4 de la Manzana 4 de la Calle 11 # 5 - 23 de la Urbanización Napóles, El Bosque. Municipio de Cúcuta, Departamento Norte de Santander. (Según Catastro: C 11N 5 23 MZ 4 LO 4 UR NAPOLES) 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	90	
AREA CONSTRUIDA			M2	00	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	90	
AREA CONSTRUIDA			M2	86.90	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	176.668.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	De Fachada	
AREA PISO 1			M2	De Fachada	
AREA PISO 2			M2	De Fachada	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.70	63	
Indice construcción			1.75	157.5	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	6.0 MI		
Fondo	15.0 MI	Relación frente fondo	2:1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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 media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	90 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 3
Uso Principal Norma	Vivienda, Dotacional
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeConstruccion	1.75
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	Amenaza baja
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A
Observaciones Reglamentación urbanística:	El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble. Las áreas construidas se tomaron de la información del Catastro Multipropósito de Cúcuta, los soportes se anexan.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
184	EscrituraDePropiedad	25/02/2009	3a.	San Jose de Cucuta

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-232353	27/03/2017	54-001-01-05-0608-0052-000	Casa

## Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene una Hipoteca (Anotación Nro. 008); Afectación a vivienda familiar (Anotación Nro. 009); Embargo ejecutivo con acción real (Anotación Nro. 012) información tomada del Certificado de Libertad y Tradición.  
El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

En terreno del inmueble, frente a la casa, cubierto, un vehículo, integral a la casa.  
El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

## DEL ENTORNO

## CARACTERISTICAS

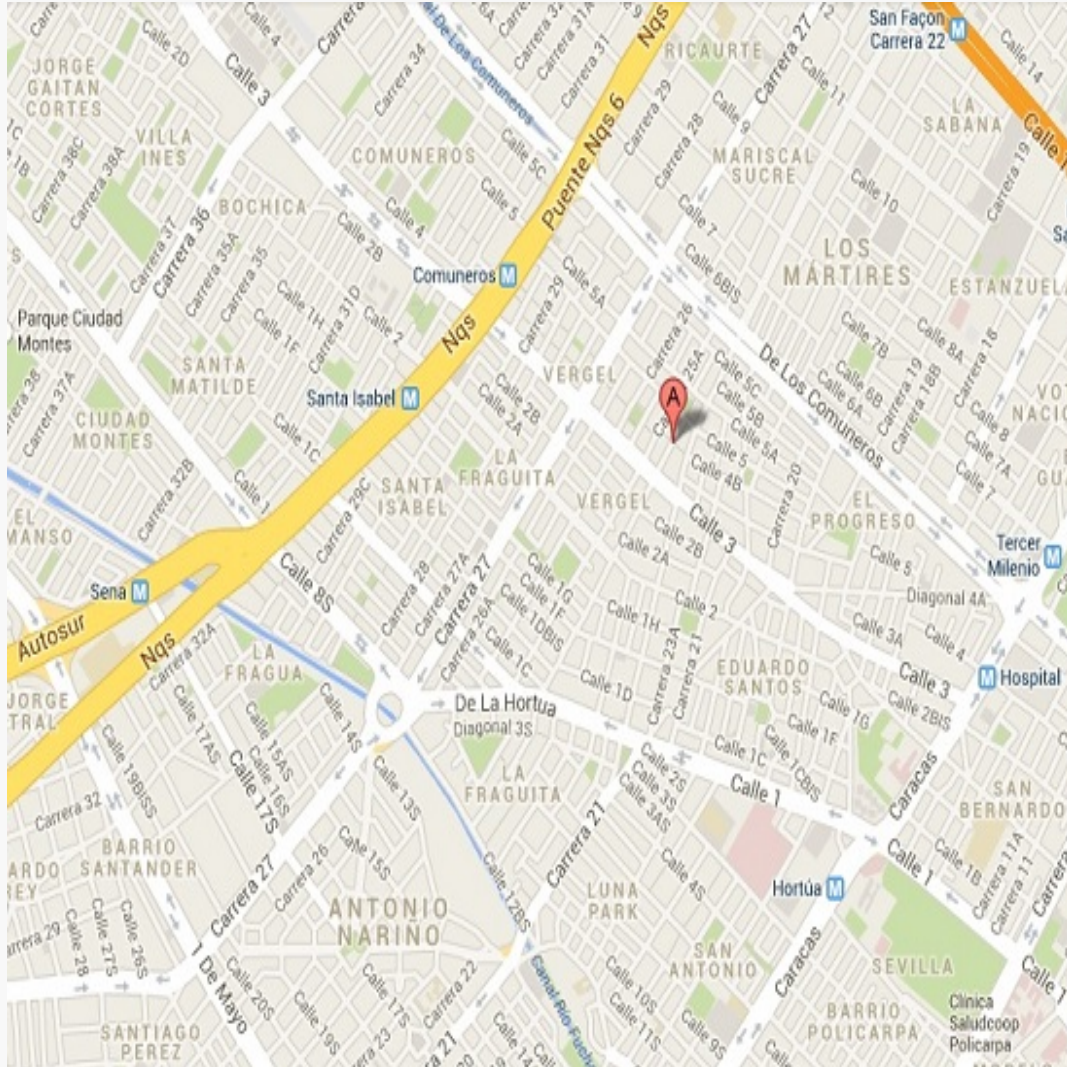
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			



Tipo de vía	Malla vial barrial		
<b>Observación:</b>	<p>Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales.</p> <p>De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>La vía de acceso al inmueble es la Calle 11 y se encuentra en buen estado de conservación.</p> <p>El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.</p>		

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** LOTE 4 MZ 4 CALLE 11 5-23 URB. EL BOSQUE | Urbanización Napoles El Bosque | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.911360  
GEOGRAFICAS : 7° 54' 40.896''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.501932  
GEOGRAFICAS : 72° 30' 6.9546''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización El Bosque	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3185791516	90	134	\$1,600,000	\$214,400,000
2	Urbanización El Bosque	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	6075888002	120	112	\$1,400,000	\$156,800,000
3	Urbanización El Bosque	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	3176367253	90	108	\$1,600,000	\$172,800,000
4	Urbanización El Bosque	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	3165288911	90	110	\$1,200,000	\$132,000,000
Del inmueble						90 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$89,600,000	\$995,556	1.0	1.0	1.00	\$995,556
2	\$118,700,000	\$989,167	1.0	1.0	1.00	\$989,167
3	\$83,700,000	\$930,000	1.0	1.0	1.00	\$930,000
4	\$96,000,000	\$1,066,667	1.0	1.0	1.00	\$1,066,667
					PROMEDIO	\$995,347.22
					DESV. STANDAR	\$55,961.19
					COEF. VARIACION	5.62%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$995,347.00	AREA	90 M2	TOTAL	\$89,581,230.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$89,581,230.00					

Observaciones:

Enlaces:

## REPOSICION

### Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	86.90 M2
Area construida vendible	86.90 M2
Valor M2 construido	\$2,788,351
Valor reposición M2	\$242,307,702
Valor reposición presupuesto M2	\$2,788,351
Fuente	Construdata No. 206
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,509,516
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	17
Edad en % de vida útil	17 %
Fito y corvin %	17.23 %
Valor reposición depreciado	\$2,077,126
Valor adoptado depreciado	\$2,077,126
<b>Valor total</b>	<b>\$180,502,249</b>

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





## FOTOS 2

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
PRG\_2023\_2389231**





PIN de Validación: b8b60b32



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



## 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: b8b60b32



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**

**b8b60b32**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal