



QR validez del avalúo

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

## AVALUO: LRCAJA-1098636450

| Fecha del avalúo | Fecha de visita  | 21/11/2023 |
|------------------|--|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                            |            |
| Dirección        | Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista |            |
| Barrio           | Bella Vista  |            |
| Ciudad           | San Gil  |            |
| Departamento     | Santander  |            |
| Propietario      | Fredy Alexander Largo Dominguez  |            |

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: EDIKSON AUGUSTO LARGO DOMINGUEZ

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 **Fredy Alexander Largo Dominguez** ubicado en la Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista Bella Vista, de la ciudad de San Gil.

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 \$225,339,984.00 pesos m/cte (Doscientos veinticinco millones trescientos treinta y nueve mil novecientos ochenta y cuatro).

Atentamente,



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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción         | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total             |
|-----------------|---------------------|------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area de Terreno | Área de terreno     | 72   | M2     | \$638,542.00   | 20.40%      | \$45,975,024.00         |
| Area Construida | Piso 1, 2 y terraza | 144  | M2     | \$1,245,590.00 | 79.60%      | \$179,364,960.00        |
| <b>TOTALES</b>  |                     |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$225,339,984.00</b> |

Valor en letras

Doscientos veinticinco millones trescientos treinta y nueve mil novecientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



JAVIER GOMEZ DIAZ  
 RAA Nro: AVAL-13893558  
 C.C: 13893558

| VALORES/TIPO DE AREA.           |   | INFORMACIÓN UVR |              |                                  |
|---------------------------------|---|-----------------|--------------|----------------------------------|
|                                 |   | Terreno         | Construcción | Valor UVR                        |
| Integral                        | 0 | 0               |              | Valor del avalúo en UVR          |
| Proporcional                    | 0 | 0               |              | Valor asegurable                 |
| % valor proporcional            |   | 100             |              | Tiempo esperado comercialización |
| <b>Calificación garantía</b>    |   |                 |              | 6                                |
| <b>Observación calificación</b> |   |                 |              |                                  |
| <b>Observación</b>              |   |                 |              |                                  |

## GENERAL

|               |                       |                  |             |                    |                 |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| <b>Código</b> | LRCAJA-10986<br>36450 | <b>Propósito</b> | Modelo 8-14 | <b>Tipo avalúo</b> | valor comercial |
|---------------|-----------------------|------------------|-------------|--------------------|-----------------|

### Datos del dirigido a:

|                            |   |                  |                    |              |  |
|----------------------------|---|------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Dirigido A</b>          | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |                  |                    |              |  |
| <b>Tipo identificación</b> | NIT.  | <b>Documento</b> | NIT<br>860021967-7 | <b>Email</b> |  |

### Datos del solicitante:

|                            |   |                  |            |                 |            |
|----------------------------|---|------------------|------------|-----------------|------------|
| <b>Solicitante</b>         | EDIKSON AUGUSTO LARGO DOMINGUEZ         |                  |            |                 |            |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                                    | <b>Documento</b> | 1098636450 | <b>Teléfono</b> | 3204512303 |
| <b>Email</b>               | edikson.largo1728@correo.policia.gov.co |                  |            |                 |            |

### Datos del propietario:

|                            |                                  |                  |          |                 |             |
|----------------------------|----------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------------|
| <b>Propietario</b>         | Freddy Alexander Largo Dominguez |                  |          |                 |             |
| <b>Tipo identificación</b> | C.C.                             | <b>Documento</b> | 13929846 | <b>Ocupante</b> | Propietario |

### Datos del inmueble objeto de avalúo:

|                      |   |                      |             |                       |                        |
|----------------------|---|----------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Dirección</b>     | Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista  |                      |             |                       |                        |
| <b>Conjunto</b>      | Urbanización Ciudadela Bella Vista  |                      |             |                       |                        |
| <b>Ciudad</b>        | San Gil   | <b>Departamento</b>  | Santander   | <b>Estrato</b>        | 3                      |
| <b>Sector</b>        | Urbano  | <b>Barrio</b>        | Bella Vista | <b>Condiciones PH</b> | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b> | Casa  | <b>Tipo subsidio</b> | N/A         | <b>Sometido a PH</b>  | No                     |
| <b>Observación</b>   | El inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudadela Bella Vista, el inmueble está en la zona oriental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.536620 -73.120100 es una vivienda medianera de dos pisos de altura y terraza, sobre la carrera 24 Este y entre las calles 2 y 3. |                      |             |                       |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|                                     |   |                      |   |                          |                             |
|-------------------------------------|---|----------------------|---|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Uso actual</b>                   | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b> | 2 |                          |                             |
| <b>Clase inmueble</b>               | Unifamiliar   | <b>Otro</b>          |   | <b>Método evaluación</b> | METODO MERCADO Y REPOSICION |
| <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> |                      |   |                          |                             |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 72    | AREA DE TERRENO       | M2    | 72    |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 144   | AREA CONSTRUIDA       | M2    | 0     |
|                 |     |       | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | 0     |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 72    | AREA DE TERRENO | M2  | 72    |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 144   | AREA CONSTRUIDA | M3  | 144   |

| ÁREAS POR NORMA     |            | VALOR |  |  |  |
|---------------------|------------|-------|--|--|--|
| Indice ocupación    | Resultante | 0     |  |  |  |
| Indice construcción | Resultante | 0     |  |  |  |

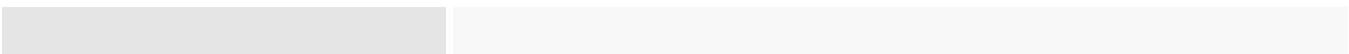
|                         |                       |                              |         |  |  |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|---------|--|--|
| <b>Forma Geometrica</b> | Regular - Rectangular | <b>Frente</b>                | 6       |  |  |
| <b>Fondo</b>            | 12                    | <b>Relación frente fondo</b> | 1 a 0,5 |  |  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <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 medias  |
| <b>Actualidad edificadora</b>     | En el sector se encuentran en su gran mayoría construcciones de viviendas residenciales de uno y dos pisos de altura. En la actualidad el sector cuenta con lotes sin desarrollar y la |

|  |  |
|--|--|
|  | construcción de nuevos proyectos de unidades residenciales.  |
| <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 media, y se considera que la demanda es media. |

## REGLAMENTACION URBANISTICA

|   |  |
|---|--|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | Acuerdo No. 38 de 2003   |
| <b>Area Del Lote</b>  | 72,00  |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | Regular  |
| <b>Topografia</b>   | Inclinada  |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 1  |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | Urbano   |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | Residencial  |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | Comercial  |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | Industrial de bajo impacto   |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | No principal, no compatible y no condicionado  |
| <b>Tratamiento</b>  | Tratamiento de desarrollo.   |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | Resultante.  |
| <b>Indice DeContrucción</b>                                 | Resultante.  |
| <b>Antejardin</b>   | No aplica  |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | 3 metros   |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | No aplica  |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | Resultante.  |
| <b>Densidad</b>   | Resultante.  |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | No posee   |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | No posee   |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | No posee   |
| <b>Patrimonio</b>   | No posee   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | El inmueble cumple con la normatividad vigente ya que tiene licencia de construcción aprobada por planeación municipal y declaración de construcción mediante escritura pública y lo cual corresponde a lo ejecutado en obra y verificado con lo visto en sitio al momento de realizar la inspección ocular al inmueble. |



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad  |
|----------------|----------------------|------------|---------|---------|
| 1.264          | EscrituraDePropiedad | 24/07/2018 | Segunda | San Gil |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral    | Detalle  |
|----------------|------------|---------------------|--|
| 319-60109      | 14/11/2023 | 6867901000000954002 | Casa<br>3000000000 (según CTL,<br>GEOPORTAL del IGAC e<br>impuesto predial) y 01 00<br>0954 0023 000 (según<br>EP) |

### Observación

El inmueble tiene un área de terreno de 72,00 m<sup>2</sup> y un área construida de 144,00 m<sup>2</sup> según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y fueron verificadas al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, áreas que se tomaran para el desarrollo de este avalúo.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

El inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de dos pisos de altura y en el piso 1 posee garaje, el cual es integral a la casa.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | NO     |
| Gas                | SI     | SI       | Ciclo rutas         | NO     |

### CARACTERISTICAS

|                          |  |                                  |                                   |   |                     |
|--------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| <b>Uso predominante</b>  | Residencial  | <b>Área de actividad</b>         | Residencial.                      | <b>Demanda / Interés</b>  | Media               |
| <b>Estrato</b>           | 3  | <b>Barrio legal</b>              | Si                                | <b>Topografía</b>   | Inclinada           |
| <b>Transporte</b>        | Bueno  | <b>Condiciones de salubridad</b> | Bueno                             |   |                     |
| <b>EQUIPAMIENTO</b>      |  |                                  | <b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b> |   |                     |
|                          | <b>Nivel</b>   | <b>Nivel Distancia</b>           |                                   | <b>Sector</b>   | <b>Conservación</b> |
| Zonas recreativas        | Bueno  | 300-400                          | Andenes                           | SI  | Bueno               |
| Áreas verdes             | Muy Bueno  | 0-100                            | Sardineles                        | SI  | Bueno               |
| Estacionamiento          | Bueno  | 100-200                          | Vías pavimentadas                 | SI  | Bueno               |
| Asistencial              | Regular  | mas de 500                       | Tipo de vía                       | La vía principal de acceso (carrera 24 ESTE) está pavimentada en concreto rígido y en buen estado |                     |
| Escolar                  | Regular  | mas de 500                       |                                   |   |                     |
| Comercial                | Bueno  | 400-500                          |                                   |   |                     |
| <b>IMPACTO AMBIENTAL</b> |  |                                  |                                   |   |                     |
| <b>Aire</b>              | NO   | <b>Basura</b>                    | NO                                | <b>Inseguridad</b>  | NO                  |
| <b>Ruido</b>             | NO   | <b>Aguas</b>                     | NO                                | <b>Otro</b>   | NO                  |
| <b>Observación:</b>      | El inmueble es medianero, sobre la carrera 24 Este y entre las 2 y 3, todas parcialmente construidas en concreto rígido y en buen estado de conservación. En el sector se encuentran construcciones de viviendas residenciales de uno y dos pisos de altura. El inmueble posee buenas perspectivas de valorización, teniendo en cuenta el desarrollo residencial, comercial y turístico de la región. Sector que posee buenas vías, algunas construidas en concreto rígido, otras en piedra labor, otras en pavimento flexible y otras sin pavimentar o en proceso de pavimentación y están en buen estado de conservación. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales unifamiliares y multifamiliares y lotes de terreno urbanizables. Y el transporte es cubierto por las rutas de buses y busetas de transporte urbano del municipio y taxis. |                                  |                                   |   |                     |

## ESTRUCTURA

|                                  |   |                                   |                         |                                |                   |
|----------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno   | <b>Estructura</b>                 | Tradicional             | <b>Estructura reforzada</b>    | SI                |
| <b>Material construcción</b>     | concreto reforzado  | <b>Tipo estructura</b>            | Porticos:Vigas_Columnas |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | NO  | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | NO                      | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | pañete y pintura  | <b>Ancho fachada</b>              | 3-6 metros              | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No  | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua           | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2016  | <b>Edad Inmueble</b>              | 7 años                  | <b>Vida útil</b>               | 100               |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada   | <b>%Avance</b>                    | 100%                    |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | No suministrada.  |                                   |                         |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación. Nota: El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física. |                                   |                         |                                |                   |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Integral |
| <b>Baños Sociales</b> | 2 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b>    | 4        |
| <b>Closet</b>         | 4 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 1        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |

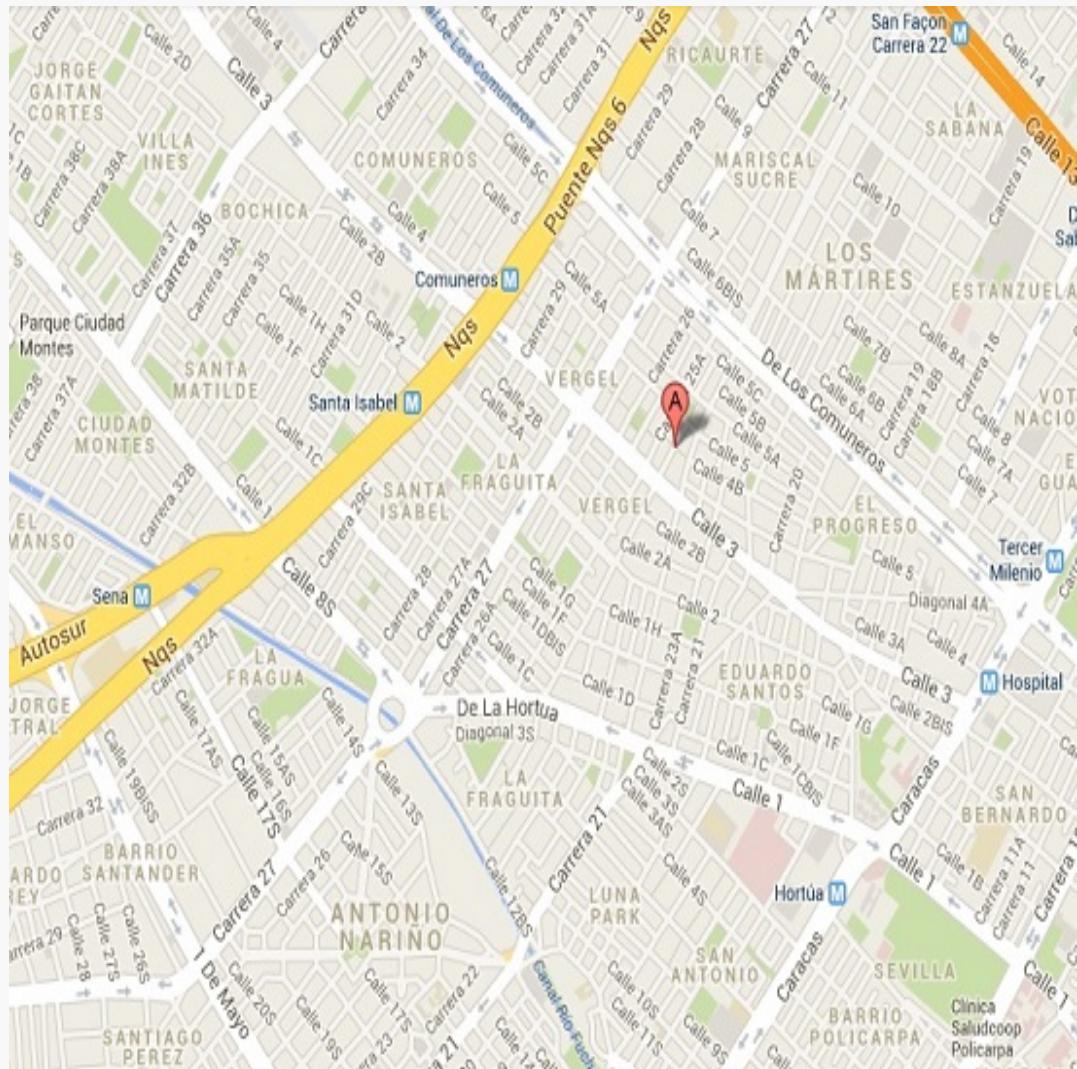
|                |  |             |       |             |       |
|----------------|--|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0  | Zona ropa   | 0     | Local       | 0     |
| Balcón         | 1  | Jardín      | No    | Zona verde  | No    |
| Oficina        | 0  | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 0, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El inmueble es una vivienda de dos pisos de altura y el piso 1 tiene garaje, sala, comedor, cocina, patio de ropa, baño auxiliar, alcoba, y escaleras al piso 2, el cual tiene estar de tv, balcón, escaleras a la terraza, baño auxiliar y tres alcobas una con baño privado, la terraza es descubierta, lo cual concuerda con lo reportado en la escritura pública suministrada.</p> |             |       |             |       |

## 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 | El inmueble cuenta con buenos acabados ya que posee cocina integral con mesón en granito pulido y muros en cerámica y con muebles alto y bajo en madera y baños con muros en cerámica y los aparatos sanitarios son tipo corona o similar. |         |        |        |        |        |        |             |

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** Carrera 24 Este #2-70, Lote 23, Mzna 3, Urbanización Ciudadela Bella Vista | Bella Vista | San Gil | Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.536620  
GEOGRAFICAS : 6° 32' 11.832''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.120100  
GEOGRAFICAS : 73° 7' 12.3594''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION                              | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR DEPURADO | TELEFONO     | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--|---------------|------|----------------|--------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | Casa 10<br>Manzana 6 B.<br>Bella Vista | \$200,000,000 | 0.99 | \$198,000,000  | 318 383 5510 | 72         | 126                    | \$1,200,000           | \$151,200,000      |
| 2                   | Casa 20<br>Manzana 3 B.<br>Bella Vista | \$220,000,000 | 0.99 | \$217,800,000  | 318 383 5510 | 72         | 144                    | \$1,200,000           | \$172,800,000      |
| 3                   | Casa 13<br>Manzana 3 B.<br>Bella Vista | \$220,000,000 | 0.99 | \$217,800,000  | 318 383 5510 | 72         | 144                    | \$1,200,000           | \$172,800,000      |
| 4                   | Carrera 22 este<br>Nº 2-14             | \$210,000,000 | 0.99 | \$207,900,000  | 301 755 6156 | 72         | 134                    | \$1,200,000           | \$160,800,000      |
| <b>Del inmueble</b> |  |               |      |                |              | <b>72</b>  | <b>144</b>             |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|------------------------|------------|---------------|------------------|-------------------|--------------|
| 1 | \$46,800,000           | \$650,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$650,000    |
| 2 | \$45,000,000           | \$625,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$625,000    |
| 3 | \$45,000,000           | \$625,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$625,000    |
| 4 | \$47,100,000           | \$654,167  | 1.0           | 1.0              | 1.00              | \$654,167    |
|   |                        |            |               |                  | PROMEDIO          | \$638,541.67 |
|   |                        |            |               |                  | DESV. STANDAR     | \$15,728.82  |
|   |                        |            |               |                  | COEF. VARIACION   | 2.46%        |

|              |            |                  |      |     |       |                  |
|--------------|------------|------------------|------|-----|-------|------------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$638,542.00     | AREA | 72  | TOTAL | \$45,975,024.00  |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,245,590.00   | AREA | 144 | TOTAL | \$179,364,960.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$225,339,984.00 |      |     |       |                  |

**Observaciones:**

Se utiliza la metodología de comparación para establecer el valor del terreno ya que existe suficiente oferta representativa y el de costos de reposición para establecer el valor de la construcción. Para la realización de estos métodos de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son viviendas en el mismo sector del avalúo, los cuales manejan características similares.

**Enlaces:**1.-<https://inmobiliariacasautossas.com/property/casa-10-manzana-6-b-bella-vista/>2.-<https://inmobiliariacasautossas.com/property/casa-no-20-manz-3-urb-ciudadela->3.-<https://inmobiliariacasautossas.com/property/casa-no-13-b-bella-vista/>4.-<https://binmobiliaria.com.co/inmueble/519>

bella-vista/



## REPOSICION

Casa de 2 pisos en la urbanización Ciudadela Bella Vista

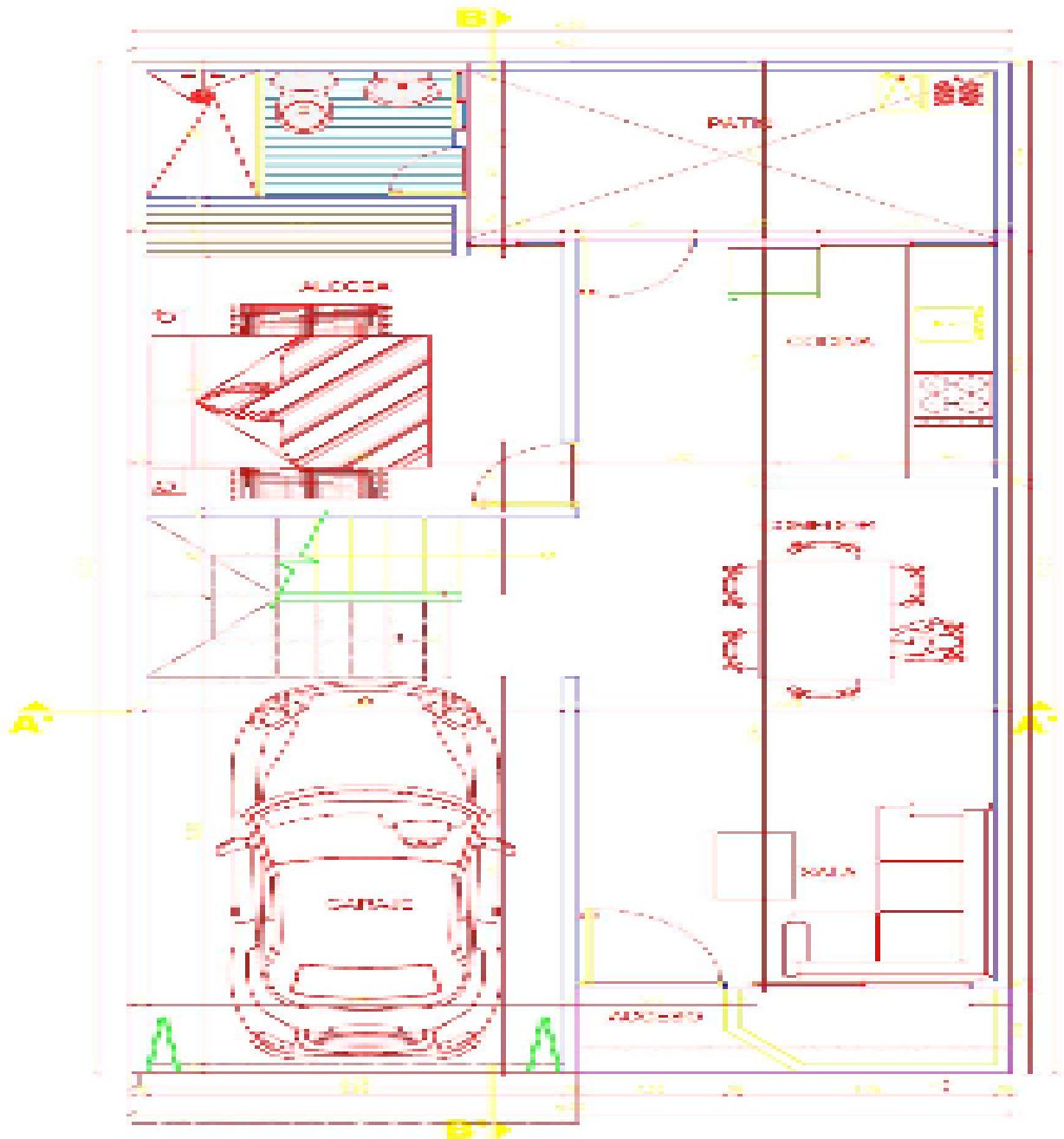
### Depreciación Fitto y Corvini

|                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Area construida total            | 144                                  |
| Area construida vendible         | 144                                  |
| Valor M2 construido              | \$2,875,523                          |
| Valor reposición M2              | \$414,075,312                        |
| Valor reposición presupuesto M2  | \$2,875,523                          |
| Fuente                           | Revista Construdata No. 207 del 2023 |
| Factor ajuste %                  | 55 %                                 |
| Valor reposición M2 ajustado     | \$1,293,985                          |
| Calificación estado conservación | 1                                    |
| Vida útil                        | 100                                  |
| Vetus Tez                        | 7                                    |
| Edad en % de vida útil           | 7 %                                  |
| Fitto y corvin %                 | 3.74 %                               |
| Valor reposición depreciado      | \$1,245,590                          |
| Valor adoptado depreciado        | \$1,245,590                          |
| <b>Valor total</b>               | <b>\$179,364,960</b>                 |

Observaciones: Se toma el 55% de ajuste por ser un municipio mas no una ciudad. Y se toma la ciudad de Medellin por tener los valores mas cercanos al mercado de Santander

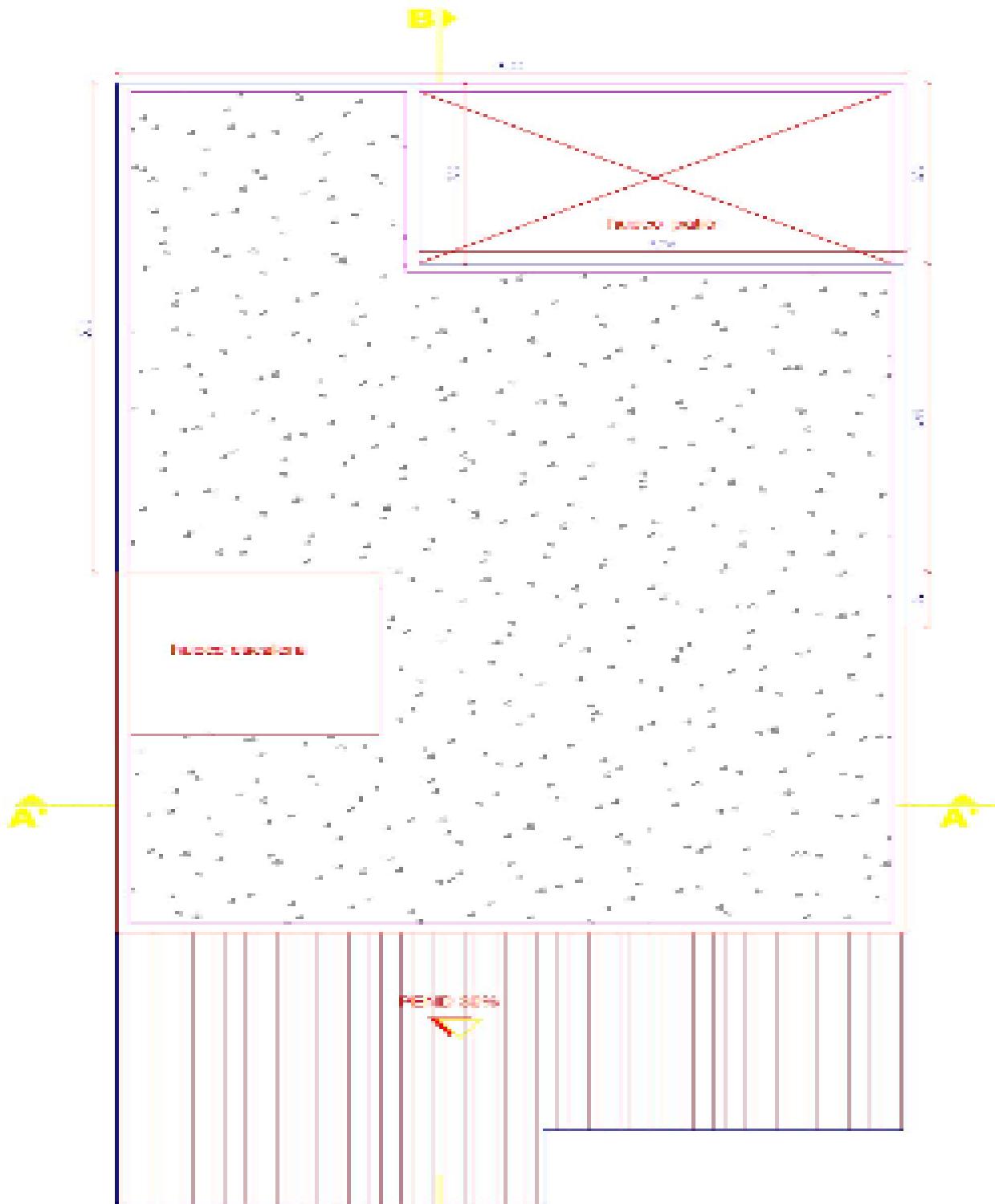
## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

Plano



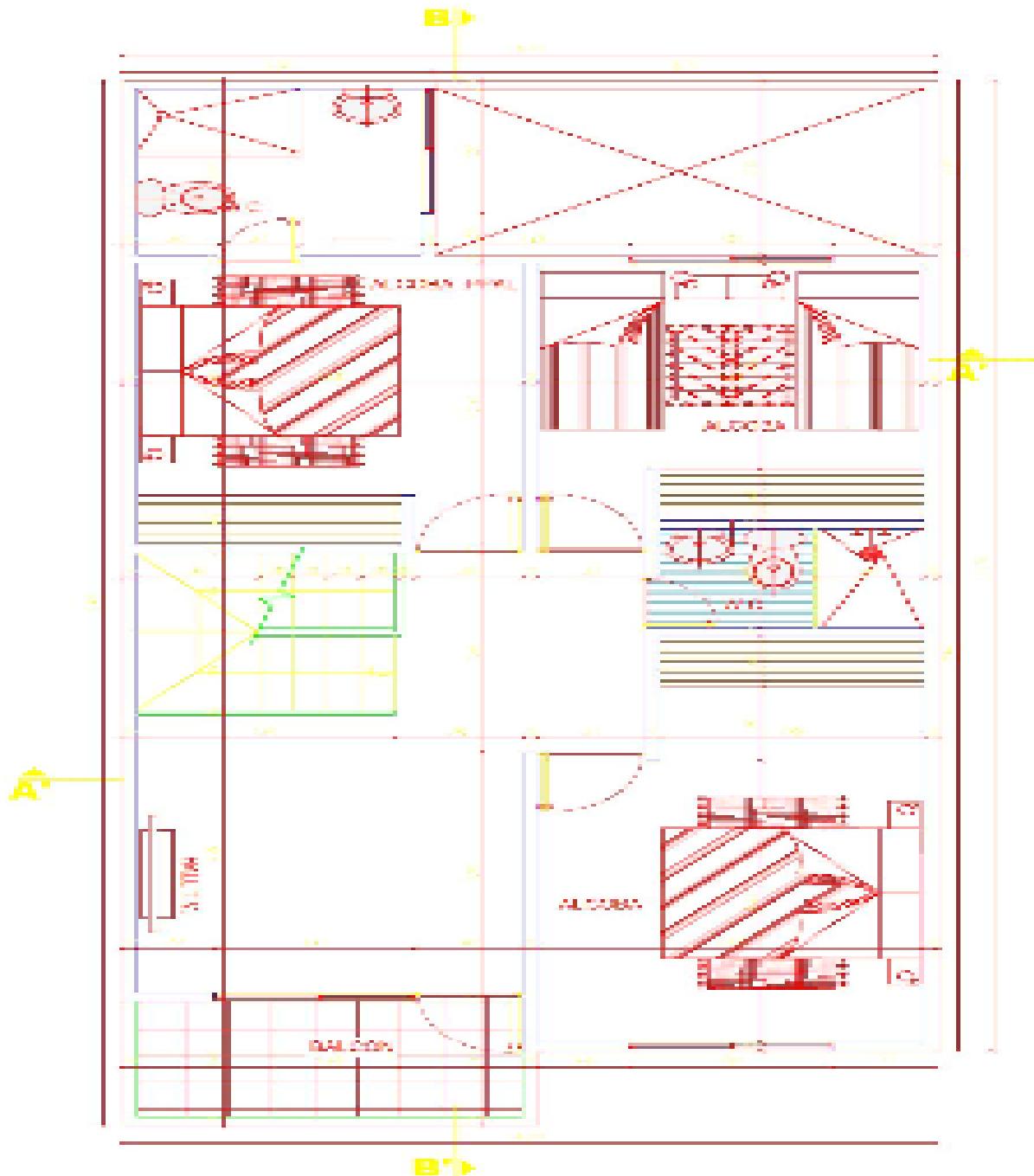
# PRIMER PISO

Plano



**CUBIERTAS**

Plano



## SEGUNDO PISO

## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble

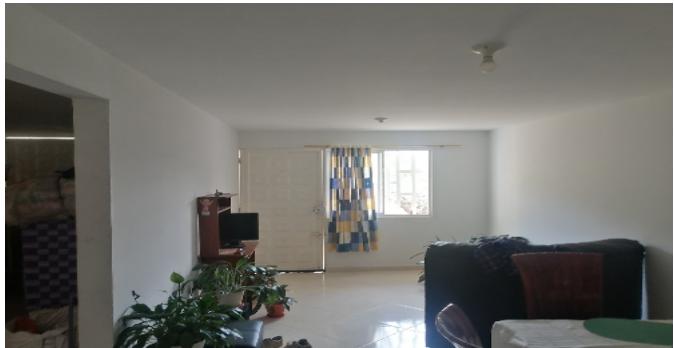


Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



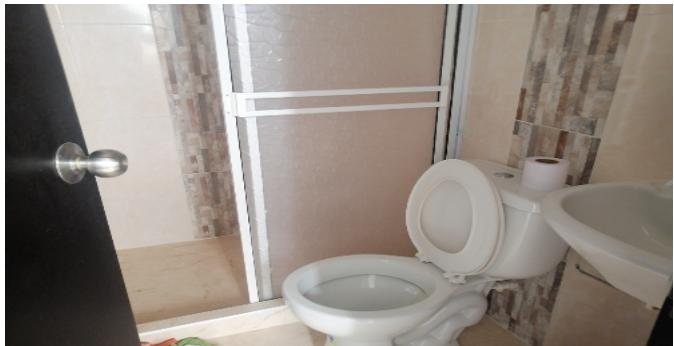
Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado



Habitación 2

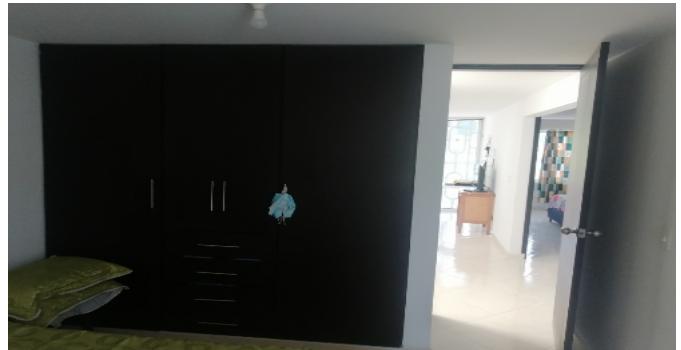


## FOTOS General

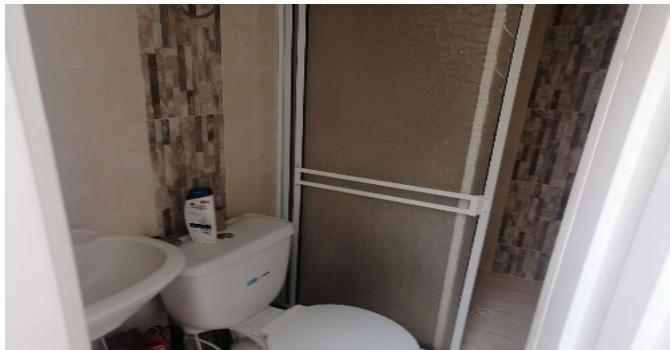
Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Garaje



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica 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 valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1098636450**



PIN de Validación: b3f60aac



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



ANALOGICO  
https://www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - Piso 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros ANA  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

## 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) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13893558.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ 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  
**24 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

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  
**24 Oct 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**27 Dic 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3f60aac

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**22 Abr 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción  
**08 Oct 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: b3f60aac



Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.  
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: b3f60aac



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



### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**05 Sep 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0478, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0319, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER  
Dirección: CALLE 12 NO. 8-35 - OF. 203  
Teléfono: 3158517322  
Correo Electrónico: javigomdi@yahoo.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial - INTE  
Arquitecto - Universidad Santo Tomás.



PIN de Validación: b3f60aac



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



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomás.

**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) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13893558.**

**El(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ 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**

**b3f60aac**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal