



QR validez del avalúo



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

| | | | |
|------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha del avalúo | | Fecha de visita | 20/09/2024 |
| Dirigido a | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | |
| Dirección | Parcela Número Tres (03), Manzana B, Condominio Campestre San Felipe | | |
| Barrio | Vereda Jaral | | |
| Ciudad | San Gil | | |
| Departamento | Santander | | |
| Propietario | S.I. Soluciones Inmobiliarias & Constructora 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 Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FABIAN ANDRES MARTINEZ CASTILLO

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 **S.I. Soluciones Inmobiliarias & Constructora S.A.S.** ubicado en la Parcela Número Tres (03), Manzana B, Condominio Campestre San Felipe Vereda Jaral, 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 \$299,593,527.00 pesos m/cte (Doscientos noventa y nueve millones quinientos noventa y tres mil quinientos veintisiete).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

| VALOR COMERCIAL | | | | | | |
|---|-------------------------------------|-------|--------|----------------|--------|------------------|
| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
| Área terreno | Área de terreno Parcela 3 Manzana B | 1250 | M2 | \$130,196.00 | 54.32% | \$162,745,000.00 |
| Área construida | Vivienda 1 piso | 79.85 | M2 | \$1,713,820.00 | 45.68% | \$136,848,527.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$299,593,527 |
| Valor en letras Doscientos noventa y nueve millones quinientos noventa y tres mil quinientos veintisiete Pesos Colombianos | | | | | | |

Perito actuante



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

| VALORES/TIPO DE AREA. | | | INFORMACIÓN UVR | |
|--------------------------|---------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 299,593,527.00 |
| Proporcional | 0 | 299,593,527 | Valor asegurable | 299,593,527 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------------------------|---------------|------------------------|
| Código | LRHIPO-91080543 | Propósito | Hipotecario | Tipo avalúo | valor comercial |
| Datos del dirigido a: | | | | | |
| Dirigido A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | NIT 860021967-7 | Email | |
| Datos del solicitante: | | | | | |
| Solicitante | FABIAN ANDRES MARTINEZ CASTILLO | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 91080543 | Teléfono | 3168294542 |
| Email | fabianandresmartinezcastillo55@gmail.com | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | S.I. Soluciones Inmobiliarias & Constructora S.A.S. | | | | |
| Tipo identificación | NIT. | Documento | 900.345.434-9 | Ocupante | Desocupado |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | Parcela Número Tres (03), Manzana B, Condominio Campestre San Felipe | | | | |
| Conjunto | Condominio Campestre San Felipe | | | | |
| Ciudad | San Gil | Departamento | Santander | Estrato | 3 |
| Sector | Rural | Barrio | Vereda Jaral | Ubicación | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble | Casa | Tipo subsidio | VIP Vivienda Interes Prioritario | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Jaral, hace parte del Condominio Campestre San Felipe, el inmueble está en la zona suroriental del municipio de San Gil, más exactamente en las coordenadas geográficas 6.527771, -73.120810, es una vivienda medianera de un piso de altura, sobre la vía interna del condominio y esta se comunica con el municipio por medio de la vía veredal Jaral – San Pedro. | | | | |

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|------|--------------|----|-------|-----------------|----|-------|--------------|----|---|--|--|--|-----------------------|-------|---|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|--------------|----|------|--------------|----|------|-----------------|----|-------|---------------|----|-------|
| Clase inmueble | Unifamiliar | Otro | | Método evaluación | METODO MERCADO Y REPOSICION | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación de Metodología | <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>1250</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>15402</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>79.85</td><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>1250</td><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>1250</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>79.85</td><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>79.85</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA DE TERRENO | M2 | 1250 | AREA TERRENO | M2 | 15402 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 79.85 | CONSTRUCCION | M2 | 0 | | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 0 | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | AREA TERRENO | M2 | 1250 | AREA TERRENO | M2 | 1250 | AREA CONSTRUIDA | M2 | 79.85 | AREA VALORADA | M2 | 79.85 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA DE TERRENO | M2 | 1250 | AREA TERRENO | M2 | 15402 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 79.85 | CONSTRUCCION | M2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA TERRENO | M2 | 1250 | AREA TERRENO | M2 | 1250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 79.85 | AREA VALORADA | M2 | 79.85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perspectivas de valoración | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Actualidad edificadora | 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reglamentación urbanística: | <p>El inmueble está sometido al régimen de propiedad de horizontal en Escritura Pública No. 2.298 del 09 de diciembre del 2015 otorgada por la Notaria Segunda de San Gil.</p> <p>Según el acuerdo No. 38 de 2003 por la cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) del municipio de San Gil; el ACUERDO No. 007 del 27 de diciembre del 2023, por el cual se adopta la revisión ordinaria del Plan Básico de Ordenamiento</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Territorial del municipio de San Gil y en el plano de actividades y el de usos del suelo, el sector donde se encuentra construido el condominio es en la zona rural con una clasificación de suburbano:

PARA LA ZONA RURAL:

Usos Principales : Cultivos agrícolas, transitorios, permanentes, y Tratamiento del suelo para la producción de alimentos.

Usos Compatible : Plantaciones forestales, reforestación, proyectos de apoyo a la silvicultura, Infraestructura para uso principal, infraestructura vial y de servicios.

Usos Condicionados : Residencial, industrial, recreación activa, explotación mixta, parques, zoológicos, escenarios deportivos.

Usos Prohibidos : Relleno Sanitario, Cementerios, áreas en zonas de amenazas.

PARA EL SUELO SUBURBANO

Mediante plan parcial.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Mediante plan parcial.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Mediante plan parcial.

ASLAMENTOS: Mediante plan parcial.

ALTURA PERMITIDA: Mediante plan parcial.

El inmueble cumple con la normatividad vigente ya que está sometido al régimen de propiedad y cuenta con declaración de construcción mediante escritura pública y ambas registradas en el certificado de tradición y libertad.

| ESCRITURAS | | | | |
|----------------|--|-------------|---|--------------|
| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
| 2.298 | EscrituraPH | 09/12/2015 | Segunda | San Gil |
| MATRÍCULAS | | | | |
| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
| 319-68959 | 26/08/2024 | 4,87% | 00 00 0015 0218 000 (Mayor extensión) | Casa en P.H. |
| Observación | El inmueble tiene un área de terreno de 1.250,00m², un área construida de 79,85m² según la Escritura Pública y Certificado de Tradición y Libertad, los cuales fueron suministrados y se verificaron el área del terreno y construcción al momento de realizar la inspección ocular al inmueble, para el desarrollo del presente informe solo se tendrán en cuenta las áreas registradas en títulos y verificadas en sitio (terreno de 1.25,00m² y construcción de 79,85m²). | | | |

| | |
|-------------|---|
| Observación | Según lo registrado en los documentos suministrados el inmueble objeto de este avalúo es una vivienda de un piso de altura, la cual no tiene registrado el garaje en la construcción, sin embargo, este se podría realizar dada la extensión del terreno. |
|-------------|---|

| SERVICIOS PÚBLICOS | | | AMOBILIARIO URBANO | | |
|--------------------|-------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------|
| | Sector | Inmueble | | Sector | |
| Energía | SI | SI | Alumbrado | SI | |
| Acueducto | SI | SI | Arborizacion | SI | |
| Alcantarillado | SI | SI | Alamedas | NO | |
| Gas | SI | NO | Ciclo rutas | NO | |
| CARACTERISTICAS | | | | | |
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |

| | | | | | |
|--|--|----------------------------------|-----------------------------------|---|---------------------|
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografía | Inclinada |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |
| EQUIPAMIENTO | | | VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | |
| | Nivel | Nivel Distancia | | Sector | Conservación |
| Zonas recreativas | Regular | mas de 500 | Andenes | SI | Bueno |
| Áreas verdes | Muy Bueno | 0-100 | Sardineles | SI | Bueno |
| Estacionamiento | Bueno | 300-400 | Vías pavimentadas | SI | Bueno |
| Asistencial | No hay | mas de 500 | Tipo de vía | La vía principal de acceso (vía interna del condominio) está construida en concreto rígido y en | |
| Escolar | Bueno | 300-400 | | | |
| Comercial | No hay | mas de 500 | | | |
| IMPACTO AMBIENTAL | | | | | |
| Aire | NO | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido | NO | Aguas | NO | Otro | NO |
| Observación: | El inmueble es medianero, sobre la vía interna del condominio, construida en concreto rígido y en buen estado de conservación y la vía veredal de acceso al condominio se encuentra sin pavimentar y en algunos sectores mejorados con sistemas de placa huellas y ambos sectores 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 de la región (condominios campestres). Sector que posee buenas vías, construidas en concreto rígido, sistemas de placa-huellas y algunos sectores sin pavimentar y están en buen estado de conservación, es de anotar que el inmueble se encuentra dentro de un conjunto o condominio residencial cerrado en desarrollo. En el sector se observan construcciones de viviendas residenciales, lotes de terreno urbanizables, parcelaciones campestres y lotes rurales destinados a la agricultura. Y el transporte es cubierto por las rutas de taxis del municipio. | | | | |
| Escritura de Propiedad Horizontal | 2.298 | | Fecha escritura | 09/12/2015 | |
| Notaria escritura | Segunda | | Ciudad escritura | San Gil | |

| | | | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|----|------------------------|----|
| Valor administración | 0 | Total unidades | 20 | Terraza comunal | No |
| Ubicación | Casa Medianera | # Pisos edificio | 1 | Porteria | Si |
| Horario vigilancia | 0 horas | Tanque | Si | Cancha | No |
| Zonas verdes | Si | Shut | No | Citófono | No |
| Aire acondicionado | No | Teatrino | No | Sauna | No |
| Club | No | Bomba eyectora | No | Gimnasio | No |
| Bicicletero | No | Garaje visitante | No | Golfito | No |
| Calefacción | No | Planta eléctrica | No | Jardín infantil | No |
| Piscinas | No | Ascensores | No | #Ascensores | 0 |
| #Sotanos | 0 | | | | |
| Observación | <p>Escritura: 2.298, Fecha escritura: 09/12/2015, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: San Gil, Administración: 0, Total unidades: 20, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: Si, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0.</p> <p>El conjunto o condominio está conformado por 20 unidades residenciales o casas o lotes de terreno urbanizables, el cual está en proceso de desarrollo, con zonas sociales o comunes como portería y vías internas. El conjunto o condominio será construido sobre un lote de terreno de 29.585,00m².</p> | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| Estado de la conservación | Bueno | Estructura | Tradicional | Estructura reforzada | NO |
| Material construcción | concreto reforzado | Tipo estructura | Porticos:Vigas_Columnas | | |
| Daños por Sismos | NO | Ajustes sismos resistentes | SI | Cubierta | Placa de concreto |
| Fachada | otro | Ancho fachada | 0-3 metros | Irregularidad planta | No |
| Irregularidad altura | No | Tipologia vivienda | Casa Aislada | Otro tipologia vivienda | 0 |
| Año construcción | 2024 | Edad Inmueble | 0 años | Vida útil | 100 años |
| Estado construcción | Nueva | %Avance | 100 | | |
| Licencia construcción | Licencia de Construcción No. 0252 del 29 de julio del 2022 | | | | |
| Observación | 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. | | | | |

| INFORMACIÓN DEPENDENCIAS | | | | | |
|--------------------------|---|----------------|---|-----------------|----------|
| Sala | 1 | Comedor | 1 | Cocina | Integral |
| Baños Sociales | 1 | Patio interior | 1 | Habitaciones | 3 |
| Closet | 0 | Baños privados | 1 | Estar | 0 |
| Bodega | 0 | Estudio | 0 | Cuarto servicio | 0 |

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0 | Zona ropas | 1 | Local | 0 |
| Balcón | 0 | Jardín | No | Zona verde | No |
| Oficina | 0 | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | <p>Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno.</p> <p>El inmueble, según lo visto en sitio es una vivienda de un piso de altura la cual consta de sala, comedor, cocina, tres alcobas una con baño privado, baño auxiliar y patio y/o zona de ropas. Información obtenida al momento de realizar la inspección ocular al inmueble ya que no fue suministrada la escritura de declaración de construcción.</p> | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------------|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| | 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 | <p>El inmueble cuenta con buenos acabados ya que posee cocina integral con mesón en granito pulido con estufa empotrada, muros enchapados 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.</p> | | | | | | | |

| # | DIRECCION | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|--|---------------|------|-------------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | Parcela en venta en la vereda La Laja, San Gil, Santander | \$530,000,000 | 0.93 | \$492,900,000 | 3175109380 | 1250 | 250 | \$1,300,000 | \$325,000,000 |
| 2 | Parcela en venta en la vereda La Laja, San Gil, Santander | \$165,000,000 | 0.95 | \$156,750,000 | 3175109380 | 1200 | 0 | \$ | \$0 |
| 3 | Parcela en venta en Guarigua Alto, San Gil, Santander | \$130,000,000 | 0.99 | \$128,700,000 | 3175109380 | 1000 | 60 | \$500,000 | \$30,000,000 |
| 4 | Parcela en venta en la vereda La Flora, San Gil, Santander | \$166,700,000 | 0.95 | \$158,365,000 | 3175109380 | 1204.52 | 0 | \$0 | \$0 |
| Del inmueble | | | | | | 1250 | 79.85 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$167,900,000 | \$134,320 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$134,320 |
| 2 | \$156,750,000 | \$130,625 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$130,625 |
| 3 | \$98,700,000 | \$98,700 | 1.05 | 1.20 | 1.26 | \$124,362 |
| 4 | \$158,365,000 | \$131,476 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$131,476 |
| | | | | | PROMEDIO | \$130,195.65 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$4,197.79 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 3.22% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|-------|-------|------------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$130,196.00 | AREA | 1250 | TOTAL | \$162,745,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,713,820.00 | AREA | 79.85 | TOTAL | \$136,848,527.00 |
| VALOR TOTAL | \$299,593,527.00 | | | | | |

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 y municipio del avalúo, los cuales manejan características similares.

Enlaces:

- 1.-<https://santacruzfincaiz.com/venta-de-parcela-en-san-gil-content-1887.html#titlePages>
- 2.-<https://santacruzfincaiz.com/parcelas-con-acceso-pavimentado-content-1715.html#titlePages>
- 3.-<https://santacruzfincaiz.com/parcela-con-exelentes-visuales-content-73.html#titlePages>
- 4.-<https://santacruzfincaiz.com/parcelas-con-servicios-content-1338.html#titlePages>

Vivienda de un piso de altira

Depreciación Fitto y Corvini

| | |
|----------------------------------|--|
| Area construida total | 79.85 |
| Area construida vendible | 79.85 |
| Valor M2 construido | \$1,713,820 |
| Valor reposición M2 | \$136,848,527 |
| Valor reposición presupuesto M2 | \$1,713,820 |
| Fuente | Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024 emitido por el IGAC y en la e |
| Factor ajuste % | % |
| Valor reposición M2 ajustado | \$1,713,820 |
| Calificación estado conservación | 1 |
| Vida útil | 100 |
| VetusTez | 0 |
| Edad en % de vida útil | 0 % |
| Fito y corvin % | 0 % |
| Valor reposición depreciado | \$1,713,820 |
| Valor adoptado depreciado | \$1,713,820 |
| Valor total | \$136,848,527 |

Observaciones: Para establecer el valor de costo de reposición de m², me baso en la experiencia de más de 20 años que tengo como constructor y perito Avaluador, dicho lo anterior determino los valores de reposición teniendo en cuenta el "Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Junio 2024" emitido por el Equipo de Tipologías y Presupuestos, Subdirección de Avalúos, Dirección de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para la región del Magdalena Medio (Antioquia, Caldas, Risaralda, Quindío, Norte de Santander y Santander), en donde obtengo la siguiente información:

Tomo el valor de una vivienda con la denominación "1024114_Residencial.Tipo_4_Menos": Vivienda de 1 piso, desarrolladas con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas/dados en concreto, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y áreas de patios enchapados, cocina integral con mesones en granito y buena carpintería, redes completas de servicios de energía y agua., con un valor de \$1.713.820

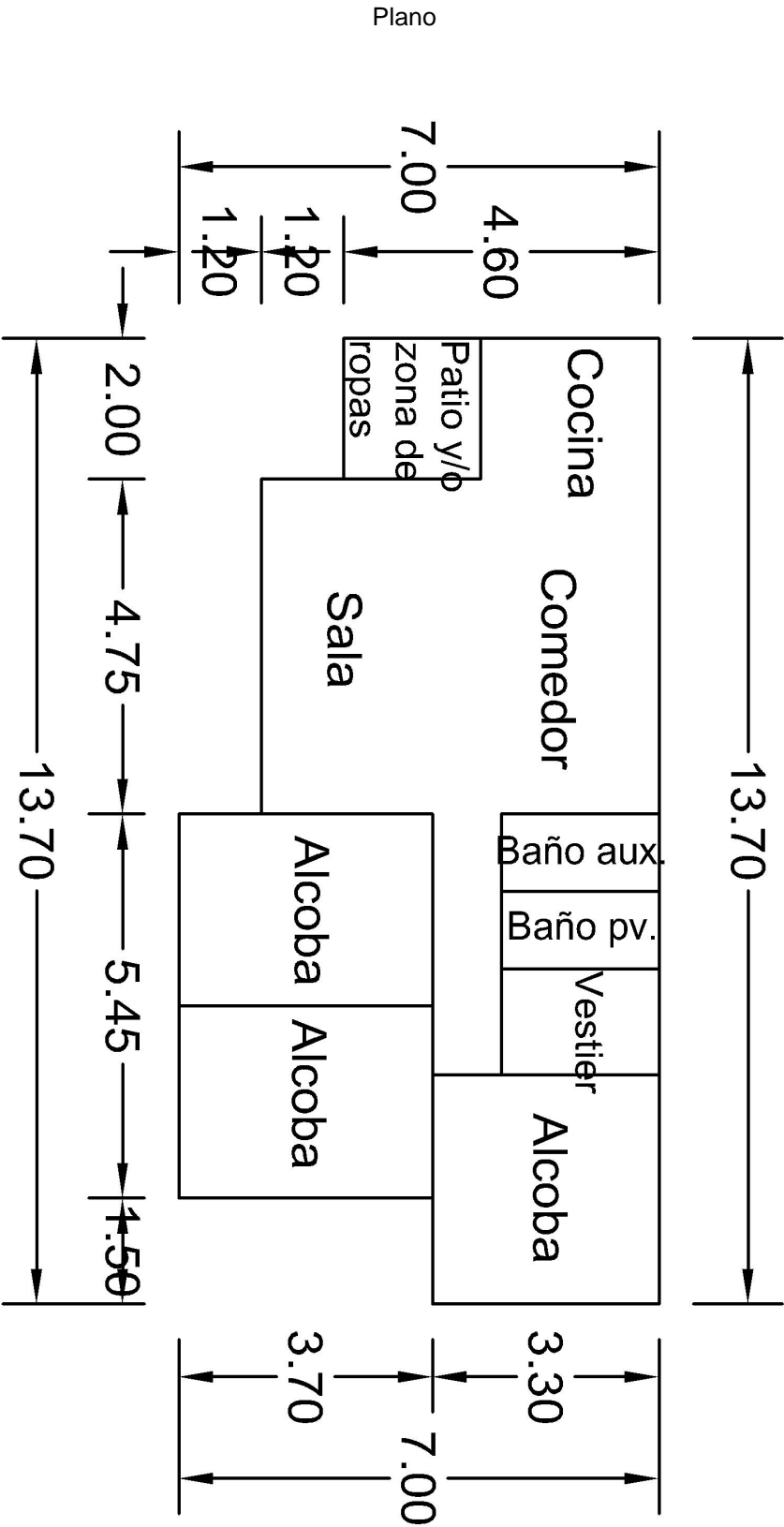


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Porteria acceso al conjunto



Nomenclatura



Vía de acceso al conjunto



Vía de acceso al conjunto



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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-91080543



PIN de Validación: aa740911



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 avaluador 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
Regimen 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
Regimen 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: aa740911



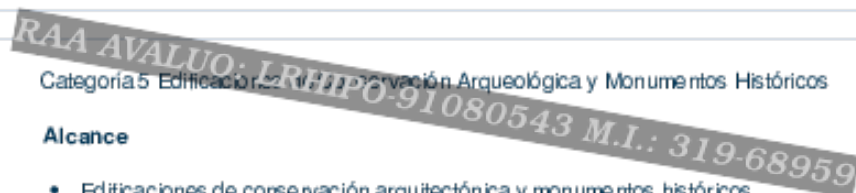
Categoría 4 Obras de Infraestructura

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 Edificación, 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: aa740911



| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| 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 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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: aa740911



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 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 # 8 -35 OFIC 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 KAIZEN
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural- Instituto Nacional de Tecnología Empresarial- INTE
Arquitecto - Universidad Santo Tomas.



PIN de Validación: aa7409f1



Especialista en Interventoría de la Construcción - Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER GOMEZ DIAZ, identificado(a) con 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 es, unido con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de verificación de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación, código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aa7409f1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal