



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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO: DAC_PRG_2023_731593

Fecha del avalúo	Fecha de visita	11/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	LUCIANI EL REFUGIO-URBANO	
Barrio	Vereda Veracruz	
Ciudad	Buesaco	
Departamento	Nariño	
Propietario	Sandra Lucia Bacca Leiton	

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

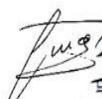
Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Sandra Lucia Bacca Leiton** ubicado en la LUCIANI EL REFUGIO-URBANO Vereda Veracruz, de la ciudad de Buesaco.

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 \$1,082,425,600.00 pesos m/cte (Mil ochenta y dos millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Construccion 1 (Vivienda Secundaria)	73.30	M2	\$786,000.00	5.32%	\$57,613,800.00
Area Construida	Construccion 2 (Vivienda Principal)	125.37	M2	\$940,000.00	10.89%	\$117,847,800.00
Area Construida	Construccion 3 (Vivienda Cuidadores)	65	M2	\$806,000.00	4.84%	\$52,390,000.00
Area Construida	Construccion 4 (Apartaestudio)	30.10	M2	\$1,500,000.00	4.17%	\$45,150,000.00
Area de Terreno	Terreno	3504	M2	\$231,000.00	74.78%	\$809,424,000.00
TOTALES					100%	\$1,082,425,600.00

Valor en letras

Mil ochenta y dos millones cuatrocientos veinticinco mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante




CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ
 RAA Nro: AVAL-87103056
 C.C: 87103056

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
 CESAR JIMENEZ QUINTERO
 C.C.:88229287
 RAA AVAL-88229287
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,082,425,600.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	3
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	DAC_PRG_2023_7 31593	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Sandra Lucia Bacca Leiton				
Tipo identificación	C.C.	Documento	36.931.589	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LUCIANI EL REFUGIO-URBANO				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Buesaco	Departamento	Nariño	Estrato	S/E
Sector	Urbano	Barrio	Vereda Veracruz	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo corresponde a un inmueble ubicado en la Vereda Veracruz del Municipio de Buesaco, con dos accesos, sobre la vía panamericana Buesaco - Villamoreno y sobre la vía secundaria de acceso a la Vereda Veracruz.</p> <p>Nota: En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio evaluado.</p>				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Multifamiliar	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 valuaria 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>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3504	AREA DE TERRENO	M2	3504
AREA CONSTRUCCION 1	M2	Sin Información	AREA CONSTRUIDA	M2	0
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	3.477.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3.504	AREA DE TERRENO	M2	3.504
AREA CONSTRUCCION 1 (VIVIENDA SECUNDARIA)	M2	73.30	AREA CONSTRUCCION 1 (VIVIENDA SECUNDARIA)	M2	73.30
AREA CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA PRINCIPAL)	M2	125.37	AREA CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA PRINCIPAL)	M2	125.37
AREA CONSTRUCCION 3 (VIVIENDA CUIDADORES)	M2	65	AREA CONSTRUCCION 3 (VIVIENDA CUIDADORES)	M2	65
AREA CONSTRUCCION 4 (APARTAESTUDIO)	M2	30.10	AREA CONSTRUCCION 4 (APARTAESTUDIO)	M2	30.10

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación		0.7	2.4528	
Indice construcción		2.5	8.76	

Forma	Rectangular	Frente	N/A	
-------	-------------	--------	-----	--

Geometrica				
Fondo	N/A	Relación frente fondo	N/A	
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	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial.			
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.			

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 033 del 30 de Agosto del 2001
Area Del Lote	3.504 METROS
Forma Del Lote	Irregular, similar a un rectangulo
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	Unidad Privada No. 1
Clasificacion Del Suelo	Uso residencial de mediano impacto
Uso Principal Norma	Residencial: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>De acuerdo con el E.O.T, vigente en el Municipio del Buesaco de acuerdo con la reglamentación según su uso y tratamiento es:</p> <p>ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 033 del 30 de Agosto del 2001</p> <p>USO PRINCIPAL: Residencial, Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar</p> <p>USO COMPLEMENTARIO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso comercial y de servicios (CS1): Tiendas de barrio, carnicerías, droguerías, floristerías, librerías, misceláneas, tiendas de ropa y textiles, entre otros. - Uso comercial y de servicios (CS2): Licorerías, cigarrerías funerarias, almacenes de pintura, venta muebles, entre otros. - Uso Institucional (IN-1): Centros de cultura, centros de bienestar social, instituciones de servicios de la administración pública, entre otros. - Uso Institucional (IN-2): Establecimientos para la prestación de servicios sociales de educación, salud, cultura, bienestar social, centros de rehabilitación, entre otros. - Uso Residencial (R2): Viviendas multifamiliares, 4 o más unidades habitacionales. - Uso suelo de protección. <p>USOS RESTRINGIDOS/CONDICIONADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso comercial y de servicios (CS3): Bodegas, estaciones de servicio, servitecas, ferreterías, venta de materiales de construcción, talleres de mecánica, cantinas, entre otros. - Uso recreacional (RC-1): Canchas múltiples, parques barriales, polideportivos, parques recreacionales y afines. <p>Nota: Información tomada de documento Concepto de Uso de Suelo del predio, suministrado por el cliente.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
234	EscrituraDePropiedad	22/05/2005	Unica de Buesaco	Buesaco

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
240-53119	27/02/2023	010000540029000	Vivienda

Observación

El inmueble cuenta con 4 tipos de construcciones en un lote irregular segun la informacion del IGAC. AREA DE TERRENO: En el Certificado de Libertad y Tradicion no registra un area de terreno, sin embargo en la Escritura Publica relaciona un area de 3.504 M2, el cual coincide con la registrada en la base de datos del IGAC. AREA DE CONSTRUCCION: En cuanto al area construida, no se relaciona areas de construccion en los documentos suministrados asi como tampoco en la plataforma del IGAC, sin embargo, segun la inspeccion fisica, el inmueble cuenta con 4 tipos de construcciones que se tendran en cuenta para el avaluo.

Nota: Se recomienda realizar una actualizacion sobre los documentos legales del inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

No cuenta con garajes registrados.

DEL ENTORNO

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

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Concreto y despavimentadas	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El inmueble se encuentra ubicado sobre la vía panamericana Buesaco - Villamoreno El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja plastica
Fachada		Ancho fachada		Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	29 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	No dispone de Licencia de Construcción				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten efectivamente la propiedad. El inmueble presenta las siguientes características en su estructura:</p> <p>Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p>				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	3	Comedor	3	Cocina	Semilint
Baños Sociales	4	Patio interior	2	Habitaciones	8
Closest	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropa	2	Local	0
Balcón	1	Jardín	Si	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Finca. Consta de: sala: 3, Comedor: 3, Cocina: Semi integral, Baño social: 4, Patio interior: 2, Habitaciones: 8, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Zona ropa: 2, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>Segun la visita fisica al inmueble, cuenta con 4 tipos de construcciones, las cuales no se encuentran relacionadas en los documentos legales, como tampoco en la plataforma del IGAC. Las construcciones se describen de la siguiente manera:</p> <p>Construccion 1 (Vivienda Secundaria): Tres habitaciones, baño, sala comedor, cocina, patio con zona de lavanderia y baño externo.</p> <p>Construccion 2 (Vivienda Principal): Dos habitaciones, una con baño privado, sala comedor, cocina patio con zona de lavanderia y baño externo.</p> <p>Construccion 3 (Vivienda del cuidador): Primer piso dispone de cocina, comedor, 1 habitacion y baño. Segundo piso dispone de una habitacion.</p> <p>Construccion 4 (Aparataestudio): Habitacion con baño privado y cocina.</p>				

ACABADOS

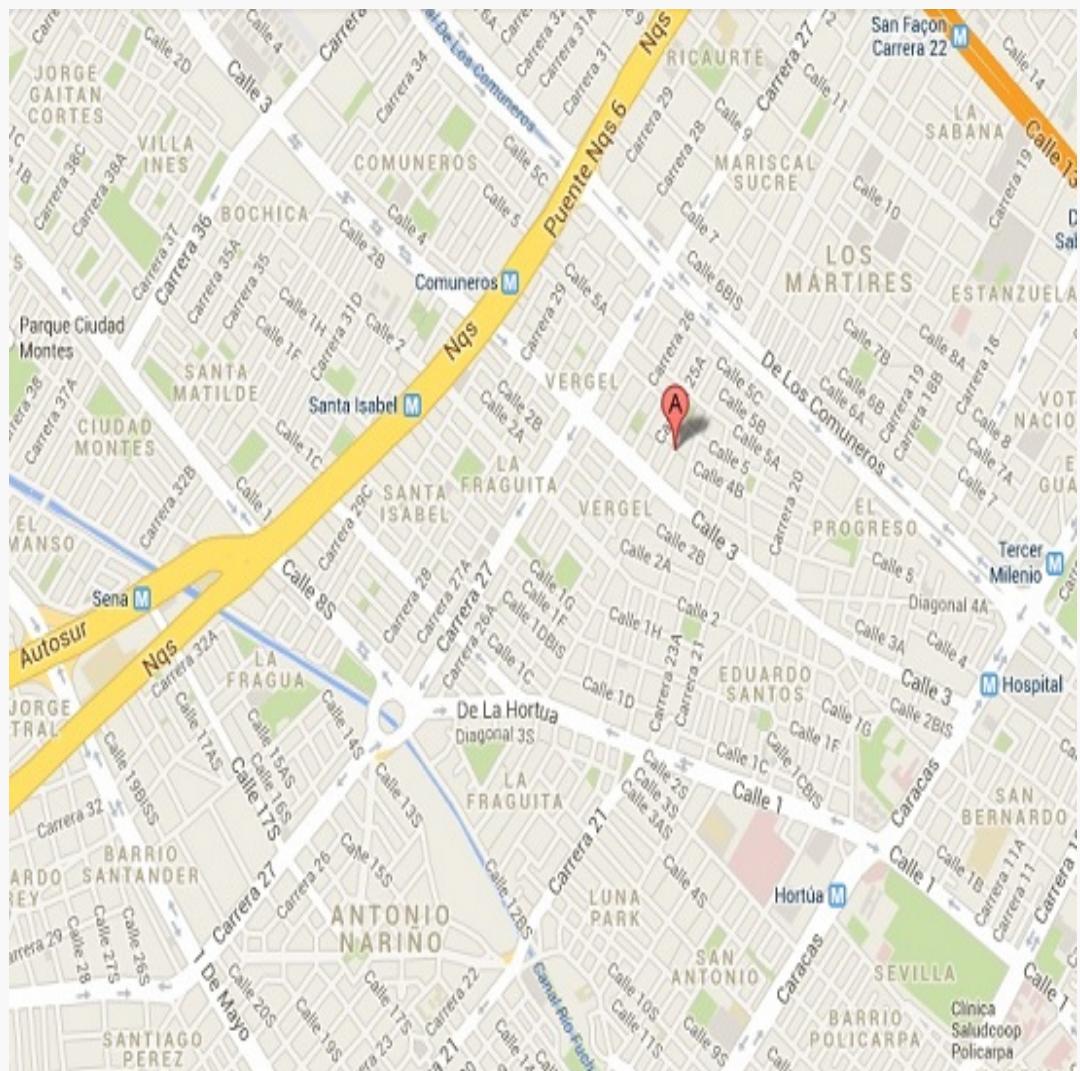
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>Los acabados de las construcciones se describen de la siguiente manera:</p> <p>Contruccion 1 (Vivienda Secundaria) Fachada: Ladrillo visto, cubierta: teja de asbesto y cemento, muros: repellados y pintados, pisos: ceramica y baldosa, cielo raso: en icopor, puertas: metálicas, ventaneria: marco metalico y vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en ceramica y mobiliarios en madera. Baño principal: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, divisiones en marco de aluminio y acrilico, baño auxiliar: mitad de pared en ceramica, meson en ceramica con combo sanitario.</p> <p>Construccion 2 (Vivienda Principal) Fachada: Repellado y pintado, cubierta: teja de asbesto y cemento, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: ceramica, cielo raso: habitaciones estucado y pintado y zona social en duela con lamparas led, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventaneria: marco metalico y vidrio, cocina: Piso y paredes en cerámica con meson en granito y mobiliario en madera. Baño principal: piso, paredes y meson enchapados en cerámica con combo sanitario y accesorios, divisiones en marco de aluminio y acrilico, baño auxiliar: piso y pared en ceramica con combo sanitario y accesorios, divisiones en marco de aluminio y acrilico.</p> <p>Construccion 3 (Vivienda cuidadores) Fachada: Ladrillo visto, cubierta: teja de asbesto y cemento, muros: repellados y pintados, pisos: Primer piso en ceramica y segundo piso en mineral color, cielo raso: lamina steel deck pintada, puertas: metálicas, ventaneria: marco metalico y vidrio, cocina: Piso y media pared en cerámica con mesón en ceramica. Baño: piso y mitad de pared enchapados en cerámica con combo sanitario.</p>
-------------	--

Construccion 4 (Apartaestudio) Fachada: Ladrillo visto, cubierta: losa en concreto, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en ceramica, cielo raso: repellado, estucado y pintado, puertas: externas metalicas e internas en madera, ventaneria: marco metalico y vidrio, cocina: Piso y media pared en ceramica con meson en ceramica. Baño: piso y mitad de pared enchapados en ceramica con combo sanitario.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LUCIANI EL REFUGIO-URBANO | Vereda Veracruz | Buesaco | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.368091
GEOGRAFICAS : 1° 22' 5.127''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.164320
GEOGRAFICAS : 77° 9' 51.552''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Finca - Buesaco	\$258,000,000	1	\$258,000,000	3128509482 - 3128509460	262	72	\$1,850,000	\$133,200,000
2	Casa campestre - Buesaco	\$550,000,000	1	\$550,000,000		425	200	\$1,780,000	\$356,000,000
3	Casa - Buesaco	\$350,000,000	1	\$350,000,000	301 2554949	150	150	\$1,900,000	\$285,000,000
4	Casa - Buesaco	\$600,000,000	1	\$600,000,000	3117496940	197	390	\$1,300,000	\$507,000,000
5	Lote - Buesaco	\$530,000,000	1	\$530,000,000		1000	160	\$700,000	\$112,000,000
Del inmueble						3504			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$124,800,000	\$476,336	.93	0.80	0.74	\$354,394
2	\$194,000,000	\$456,471	.96	0.80	0.77	\$350,569
3	\$65,000,000	\$433,333	.84	0.85	0.71	\$309,400
4	\$93,000,000	\$472,081	.87	0.80	0.70	\$328,569
5	\$418,000,000	\$418,000	.98	0.75	0.74	\$307,230
						PROMEDIO
						\$330,032.37
						DESV. STANDAR
						\$22,153.10
						COEF. VARIACION
						6.71%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$231,000.00	AREA	3504	TOTAL	\$809,424,000.00
	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$809,424,000.00				

Observaciones:

Debido a la topografia, el valor de terreno de las encuestas (330.000) se afecta un 30%, de manera que el valor de terreno es de (231.000).

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraz.com.co/immueble/finca-en-venta/buesaco/pasto/7142187>

2.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-campestre-en-buesaco-narino-en-venta-a19c4907-dc7d-364c-bd8a-66fae62c5e94>

3.-<https://casas.trovit.com.co/listing/926-casa-en-venta-buesaco-80ae5902-03ed-3c9b-a915-4f85847b0028>

5.-
https://casas.mitula.com.co/adform/0000008780013676465235984?page=2&pos=9&sec=190&_or=2&_pvrid=7ca9bf9-6d68-44b6-9fe0-ef61c6080549&req_sgmt=REVTS1&RPUDI7R87QURIEUFHRTS=

REPOSICION

Construccion 1 (Vivienda Secundaria)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	73.30
Area construida vendible	73.30
Valor M2 construido	\$1,670,000
Valor reposición M2	\$122,411,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,670,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,002,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	21.53 %
Valor reposición depreciado	\$786,269
Valor adoptado depreciado	\$786,000
Valor total	\$57,613,800

Construccion 2 (Vivienda Principal)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	125.37
Area construida vendible	125.37
Valor M2 construido	\$1,670,000
Valor reposición M2	\$209,367,900
Valor reposición presupuesto M2	\$1,670,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	30 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,169,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y Corvini %	19.50 %
Valor reposición depreciado	\$941,045
Valor adoptado depreciado	\$940,000
Valor total	\$117,847,800

Construccion 3 (Vivienda Cuidadores)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	65
Area construida vendible	65
Valor M2 construido	\$1,670,000
Valor reposición M2	\$108,550,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,670,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,002,000
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fitto y corvin %	19.52 %
Valor reposición depreciado	\$806,410
Valor adoptado depreciado	\$806,000
Valor total	\$52,390,000

Construcción 4 (Apartaestudio)

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	30.10
Área construida vendible	30.10
Valor M2 construido	\$1,670,000
Valor reposición M2	\$50,267,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,670,000
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,503,000
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	1
Edad en % de vida útil	1 %
Fitto y corvin %	0.50 %
Valor reposición depreciado	\$1,495,485
Valor adoptado depreciado	\$1,500,000
Valor total	\$45,150,000

FOTOS

Foto Selfie



Vía principal frente al inmueble



Vía secundaria de acceso a la vereda



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FOTOS

Vista Interna del inmueble



Fachada Construcción 1



Construcción 1 - Vista Posterior



Construcción 1 - Habitación 1



Construcción 1 - Baño 1



Construcción 1 - Habitación 2



Construcción 1 - Habitación 3



Construcción 1 - Sala comedor



FOTOS

Construcción 1 - Cocina



Construcción 1 - Patio con zona de lavandería



Construcción 1 - Baño Auxiliar externo



Fachada Construcción 2 (Vivienda Principal)



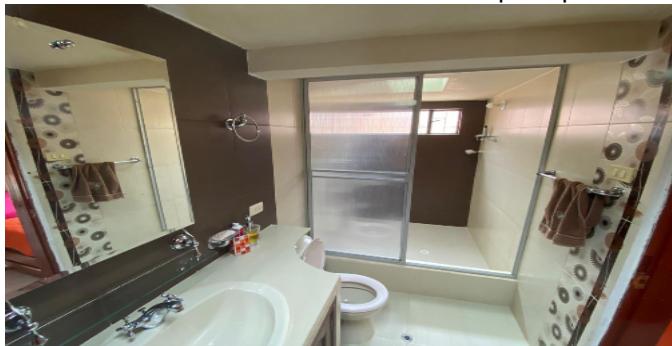
Fachada Construcción 2 desde otro angulo



Construcción 2 - Habitación principal



Construcción 2 - Baño habitación principal



Construcción 2 - Habitación 2



FOTOS

ConstrucciÃ³n 2 - Sala comedor



ConstrucciÃ³n 2 - Sala comedor desde otro angulo



ConstrucciÃ³n 2 - Cocina



ConstrucciÃ³n 2 - BaÃ±o externo



ConstrucciÃ³n 2 - Patio



ConstrucciÃ³n 2 - Hall respaldo de la vivienda



Fachada ConstrucciÃ³n 3 (Vivienda cuidadores)



ConstrucciÃ³n 3 - (Primer piso) Cocina



FOTOS

Construccion 3 - (Primer piso) Habitacion



Construccion 3 - (Primer piso) Baño



Construccion 3 - (Segundo piso) Bodega



Fachada Construccion 4 (Apartaestudio)



Construccion 4 - Habitacion



Construccion 4 - Baño Privado



Construccion 4 - Cocina



Construccion 4 - Patio posterior con zona de lavanderia



FOTOS

Construccion 4 - Terraza o mirador



Vista Interna del lote lado izquierdo



Vista Interna del lote



Vista Interna del lote



Vista Interna del lote



Vista Interna del lote



Vista Interna del lote



Vista Interna del lote



FOTOS

Vista Interna del lote lado derecho



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

- 1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- 3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-)** **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO DAC_PRG_2023_731593



PIN de Validación: c0800b83



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87103056, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-87103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ 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
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
18 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0800b83

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Oct 2021

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.

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0800b83



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



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
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: c0800b83

Fecha de inscripción
19 Oct 2021

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
19 Oct 2021

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-0751, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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-0523, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, 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 JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 26 N° 17 - 40 OFICINA 428

Teléfono: 3007834214

Correo Electrónico: ingcesarmachado@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.



PIN de Validación: c0800b83



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



87103056.

El(la) señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ 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

c0800b83

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal