



QR validez del avalúo



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

Fecha del avalúo		Fecha de visita	22/07/2024
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 5 # 12 66 BARRIO CHAPAL		
Barrio	Chapal		
Ciudad	Pasto		
Departamento	Nariño		
Propietario	José Maria Gerardo Insuasty Insuasty		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY

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 **José Maria Gerardo Insuasty Insuasty** ubicado en la CARRERA 5 # 12 66 BARRIO CHAPAL Chapal, de la ciudad de Pasto.

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 \$1,332,876,600.00 pesos m/cte (Mil trescientos treinta y dos millones ochocientos setenta y seis mil seiscientos).

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

VALOR COMERCIAL						
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	324	M2	\$2,085,000.00	50.68%	\$675,540,000.00
Area Construida	Construcción 1 (Parte Frontal)	463.30	M2	\$1,098,000.00	38.17%	\$508,703,400.00
Area Construida	Construcción 2 (Parte Central)	150.30	M2	\$380,000.00	4.29%	\$57,114,000.00
Area Construida	Construcción 3 (Parte Posterior)	102.60	M2	\$892,000.00	6.87%	\$91,519,200.00
TOTALES					100%	\$1,332,876,600
Valor en letras Mil trescientos treinta y dos millones ochocientos setenta y seis mil seiscientos Pesos Colombianos						

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	1,332,876,600.00
Proporcional	0	1,332,876,600	Valor asegurable	1,332,876,600
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<b>General:</b> En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado. <b>Inmueble ubicado en:</b> El Barrio Chapal, perteneciente a la Comuna 5 al Sur del Municipio de Pasto (N). Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. <b>Nota:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura. <b>Jurídica:</b> Información tomada de documentos suministrados. <b>Nota:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras			

características del inmueble.

**Garaje:** No cuenta con garajes registrados

**Entorno:** El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.



Código	MAN_PRG_2024_2146709	Propósito	Mantenimiento	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	JOSE MARIA GERARDO INSUASTY INSUASTY				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5379641	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	José Maria Gerardo Insuasty Insuasty				
Tipo identificación	C.C.	Documento	5.379.641 expedida en Yacuanquer (Nar)	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 5 # 12 66 BARRIO CHAPAL				
Conjunto					
Ciudad	Pasto	Departamento	Nariño	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Chapal	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p>En el presente avalúo se pudo evidenciar que la dirección y los documentos aportados corresponden al predio avaluado.</p> <p><b>Inmueble ubicado en:</b> El Barrio Chapal, perteneciente a la Comuna 5 al Sur del Municipio de Pasto (N).</p> <p>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.</p> <p><b>Nota:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	5		
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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	324.00	
AREA CONSTRUIDA			M2	Sin información	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	306	
AREA CONSTRUIDA			M2	308	
AVALUO CATASTRAL 2024			PESOS	205.523.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	324	
AREA PISO 1			M2	324	
AREA PISO 2			M2	173.7	
AREA PISO 3			M2	122.40	
AREA PISO 4 (TERRAZA)			M2	67.50	
AREA PISO 5 (DUPLEX)			M2	34.00	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.75	243	
Indice construcción			1.5	486	
Forma Geometrica	Rectangular	Frente	9.00		
Fondo	36.00	Relación frente fondo	4.00 metros		

<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 altas medias
<b>Actualidad edificadora</b>	Actualmente existen proyectos en desarrollo en el sector. Los predios existentes son utilizados en su mayoría para uso residencial y comercial.
<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.

Acuerdo Decreto	Acuerdo 004 del 14 de abril de 2015
Area Del Lote	324.00
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1 Unidad
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos media.
Uso Compatible Norma	Centralidades Municipales – Chapal CM-1
Tratamiento	Consolidación con restricción
Indice DeOcupacion	0.75
Indice DeContruccion	1.5
Altura Permitida	CMA2P, Código Morfológico de Alturas 2 pisos
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>El predio objeto del presente avaluo corresponde a un edificio medianero de 5 pisos de altura, el cual segun el recibo de impuesto predial, se evidencia un area de 308 m2, sin embargo al momento de la inspeccion tecnica al inmueble, se evidencia una construccion de 5 pisos de altura, lo que se puede estimar un area de construccion de 721.60 m2 aproximadamente, area la cual debe verificarse y actualizarse en los documentos juridicos del inmueble.</p> <p>Para el presente avaluo, se tendra en cuenta 3 tipos de construcciones:</p> <p><b>Construccion 1:</b> Parte frontal que consta de 3 pisos y terraza (463.30 Aprox)</p> <p><b>Construccion 2:</b> Parte central que consta de hall de circulacion del garaje (150.30 Aprox)</p> <p><b>Construccion 3:</b> Parte porterior que consta de bodega en primer piso y apartamento en el segundo piso (102.60 Aprox)</p>

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
881	EscrituraDePropiedad	14/05/2012	Primera	Pasto
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
240-108951	09/05/2024	52001010109010014000	Casa	
Observación	Información tomada de documentos suministrados. <b>Nota:</b> La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	No cuenta con garajes registrados
-------------	-----------------------------------

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
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	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Concreto en buen estado de conservacion	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El sector se caracteriza por ser de uso residencial. No presenta problemas de seguridad, ni de salubridad.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja plastica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2016	Edad Inmueble	8 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance			
Licencia construcción	Resolucion No. 119 del 18 de Abril de 1.994 otorgada por la Alcaldia de Pasto				
Observación	<p>El inmueble presenta las siguientes características en su estructura: Zapatas, vigas de cimentación, columnas y vigas aéreas en concreto reforzado: mampostería en ladrillo y losa de concreto.</p> <p><b>Nota:</b> Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	5	Comedor	5	Cocina	Integral
Baños Sociales	7	Patio interior	0	Habitaciones	0

Closet	0	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	1
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	3	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	<p>Casa. Consta de: sala: 5, Comedor: 5, Cocina: Integral, Baño social: 7, Baño privado: 2, Bodega: 1, Zona ropas: 2, Local: 1, Oficina: 3, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p>El edificio cuenta con las siguientes dependencias en su distribucion:</p> <p><b>Primer Piso:</b> <i>(Parte frontal)</i> En el primer piso cuenta con un local comercial, baño y cocina. Garaje, con 3 oficinas, cuarto de refrigeracion y baño. <i>(Parte Posterior)</i> En el primer piso cuenta con acceso a un apartaestudio ubicado en el segundo piso y en la parte posterior del inmueble.</p> <p><b>Segundo Piso:</b> <i>(Parte frontal)</i> Apartamento que consta de sala, comedor, baño social, 4 habitaciones; la principal con baño privado y cocina. <i>(Parte Posterior)</i> Apartaestudio con dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavanderia.</p> <p><b>Tercer Piso:</b> <i>(Parte frontal)</i> <b>Apto 1;</b> cuenta con dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño social. <b>Apto 2;</b> cuenta con dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño social.</p> <p><b>Cuarto Piso:</b> <i>(Parte frontal)</i> Terraza con bodega (Sin acceso). Apto duplex cuenta con sala - comedor, cocina, dos habitaciones y baño social y escaleras</p> <p><b>Quinto Piso:</b> Continúa el duplex con habitacion, baño privado y terraza con zona de lavanderia.</p>				

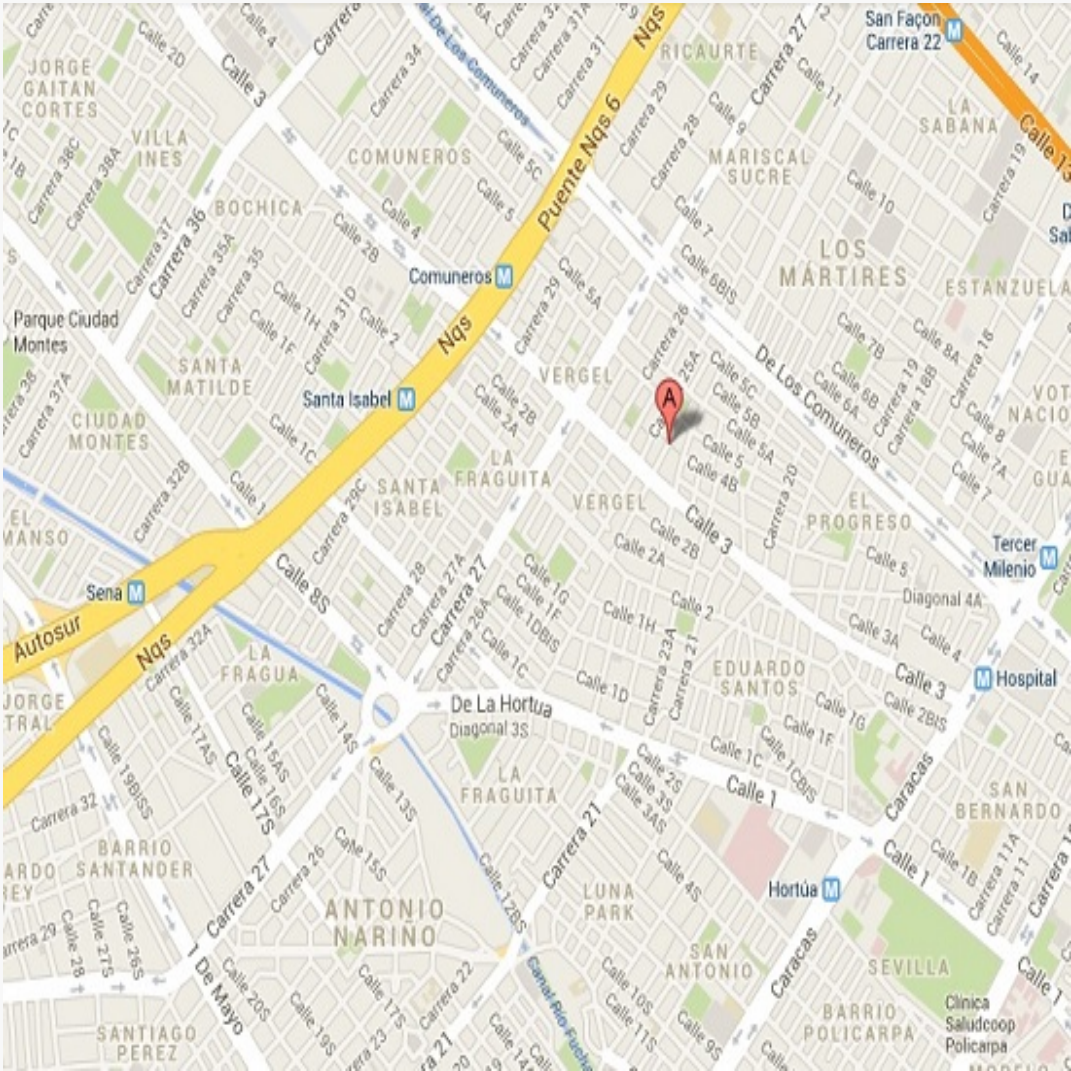
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	<p>La construccion cuenta con los siguientes acabados:</p> <p>Fachada: repellada y pintada, cubierta: losa de concreto y teja de plastico en las terrazas, muros: repellados, estucados y pintados, pisos: en ceramica y terrazas en tableta de gres, escaleras: en concreto con escalones en ceramica y pasamanos metalico, cielo raso: losa de concreto repellado, estucado y pintado con lamparas leed, closets, en madera, puertas: externas metálicas e internas en madera, ventaneria: marco metalico y vidrio, cocina: piso, paredes y meson enchapado en cerámica con mobiliario en madera, baños: pisos y paredes enchapados en cerámica con combo sanitario y divisiones con marco en aluminio y acrilico.</p>
-------------	--



Dirección:

CARRERA 5 # 12 66 BARRIO CHAPAL | Chapal | Pasto | Nariño



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.194965

GEOGRAFICAS : 1° 11´ 41.874´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.278663

GEOGRAFICAS : 77° 16´ 43.1862´´

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote - Barrio Chapal	\$150,000,000	0.99	\$148,500,000	3212145443	76.80	0	\$0	\$0
2	Casa - Barrio El Progreso	\$2,500,000,000	0.90	\$2,250,000,000	6027213949 - 3186908223	350	1100	\$1,350,000	\$1,485,000,000
3	Casa - Barrio El Pilar	\$290,000,000	0.98	\$284,200,000	3187129056 - 6027210446	72	120	\$1,150,000	\$138,000,000
4	Lote - Barrio Chapal	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3217327217	98	0	\$0	\$0
Del inmueble						324	721.60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$148,500,000	\$1,933,594	1.0	1.02	1.02	\$1,972,266
2	\$765,000,000	\$2,185,714	1.0	0.95	0.95	\$2,076,429
3	\$146,200,000	\$2,030,556	1.0	0.98	0.98	\$1,989,944
4	\$237,500,000	\$2,423,469	1.0	0.95	0.95	\$2,302,296
					PROMEDIO	\$2,085,233.64
					DESV. STANDAR	\$151,696.37
					COEF. VARIACION	7.27%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,085,000.00	AREA	324	TOTAL	\$675,540,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,098,000.00	AREA	721.60	TOTAL	\$792,316,800.00
VALOR TOTAL	\$1,467,856,800.00					

<b>Observaciones:</b> En los factores de homogenización se tiene en cuenta la ubicación, edad, acabados y características de los inmuebles comparables, adoptando así el valor para obtener el m2 del inmueble avaluado. Se realiza la homogenización por negociación de los inmuebles Se realiza la homogenización por edad debido a la vetustez de los inmuebles. Se realiza homogenización por tamaño debido a que a menor valor su valor por m2 es más costoso. Se realiza la homogenización ubicación ya que el inmueble avaluado se encuentra en un mejor sector en su valor comercial.
<b>Enlaces:</b> 1.- 2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7124988">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7124988</a> 3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10227196">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10227196</a>

[https://www.facebook.com/marketplace/item/3636631213241478/?referralSurface=messenger\\_lightspeed\\_banner&referrerCode=messenger\\_banner](https://www.facebook.com/marketplace/item/3636631213241478/?referralSurface=messenger_lightspeed_banner&referrerCode=messenger_banner)

Construcción 1 (Parte Frontal)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	463.30
Area construida vendible	463.30
Valor M2 construido	\$1,914,800
Valor reposición M2	\$887,126,840
Valor reposición presupuesto M2	\$1,914,800
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,148,880
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	4.35 %
Valor reposición depreciado	\$1,098,904
Valor adoptado depreciado	\$1,098,000
Valor total	\$508,703,400

Construcción 2 (Parte Central)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	150.30
Area construida vendible	150.30
Valor M2 construido	\$566,976
Valor reposición M2	\$85,216,493
Valor reposición presupuesto M2	\$566,976
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	40 %
Valor reposición M2 ajustado	\$340,186
Calificación estado conservación	1.5
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	4.35 %
Valor reposición depreciado	\$325,388
Valor adoptado depreciado	\$325,000
Valor total	\$48,847,500

Construcción 3 (Parte Posterior)

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	102.60
Area construida vendible	102.60
Valor M2 construido	\$1,914,800
Valor reposición M2	\$196,458,480
Valor reposición presupuesto M2	\$1,914,800
Fuente	Construdata
Factor ajuste %	50 %
Valor reposición M2 ajustado	\$957,400
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$892,967
Valor adoptado depreciado	\$892,000
Valor total	\$91,519,200

Plano

Esquema Tercer Piso (Apartamentos)



Plano

Esquema Segundo Piso (Apartamento).





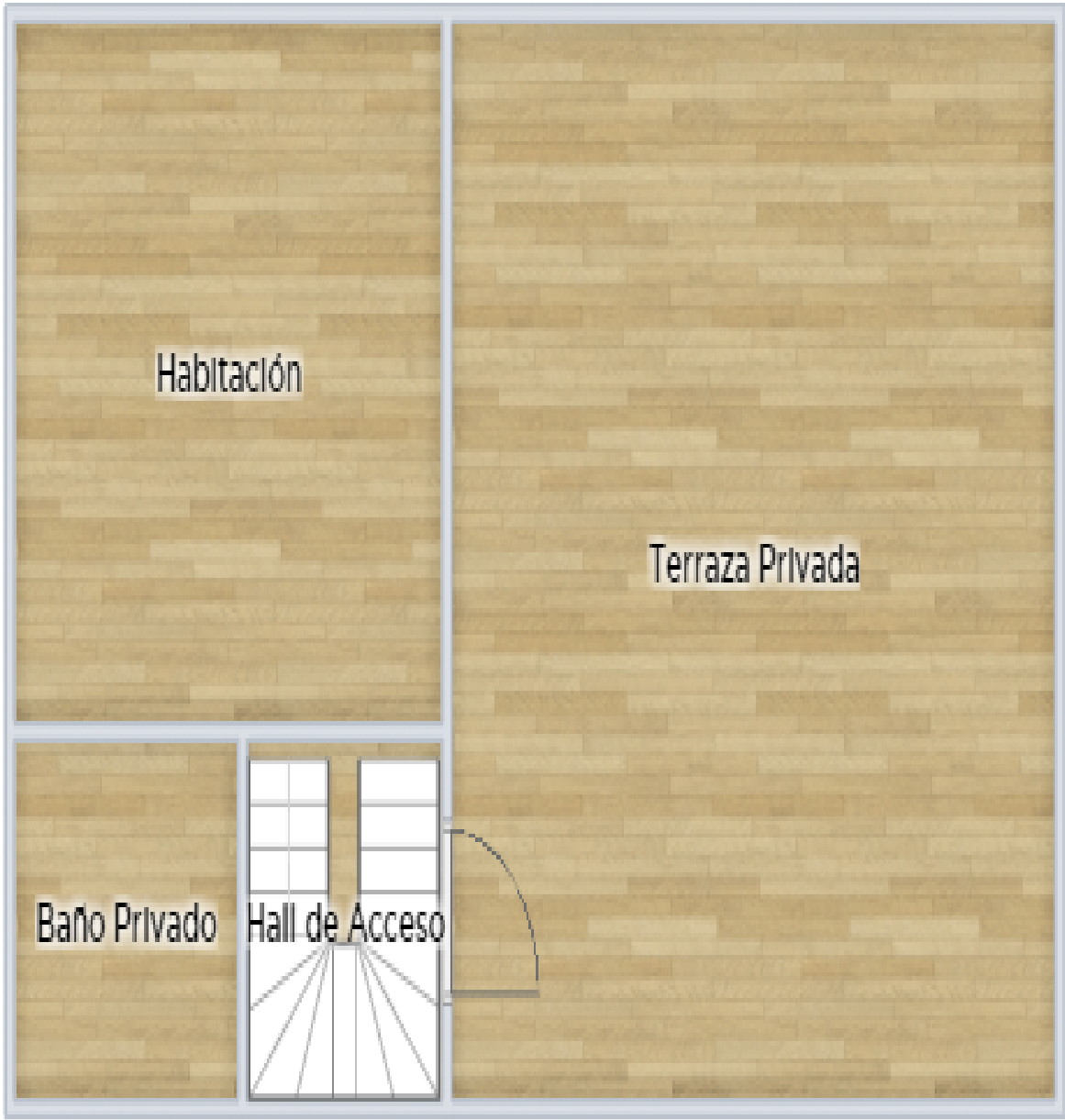
Plano

# Esquema Cuarto Piso (Apto Duplex)



Plano

Esquema Quinto Piso (Apto Duplex)



Plano

# Esquema Primer Piso



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Acceso Local Comercial





Local



Cocina



Baño



Acceso Primer Piso



Hall de circulacion



Oficina 1



Oficina 2



Baño (Oficina 2)





Oficina 3



Hall zona de refrigeración



Cuarto de Refrigeración



Bodega



Baño



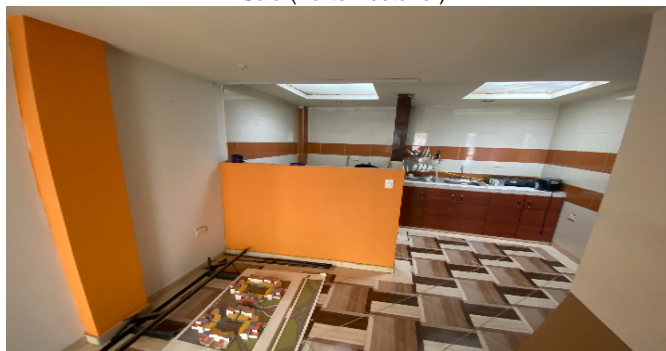
Escaleras a Apartamento Segundo Piso (Parte Posterior)



Acceso a Apartamento (Parte Posterior)



Sala (Parte Posterior)

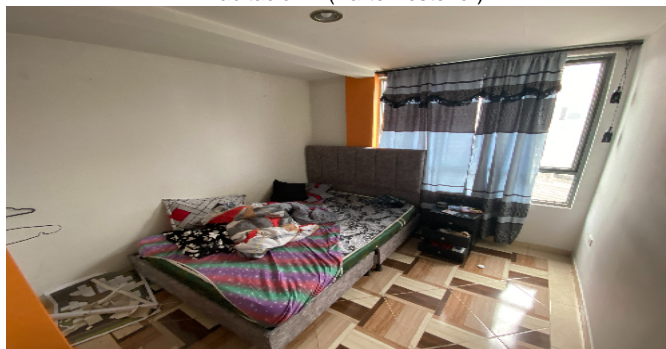




Cocina - Zona de Lavandería (Parte Posterior)



Habitación 1 (Parte Posterior)



Habitación 2 (Parte Posterior)



Baño Social (Parte Posterior)



Acceso a Apartamentos (Parte Frontal)



2P - Acceso Apartamento



2P - Sala



2P - Baño Social





2P - Comedor



2P - Cocina



2P - Habitación Principal



2P - Baño Privado (Habitación Principal)



2P - Habitación 2



2P - Habitación 3



2P - Habitación 4



3P - AP1 Acceso Apartamento 1





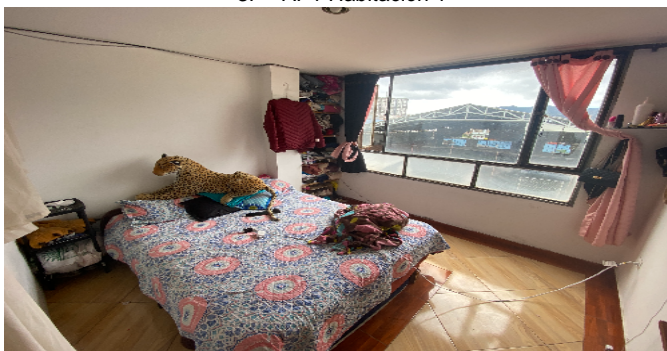
3P - AP1 Sala - Comedor



3P - AP1 Cocina



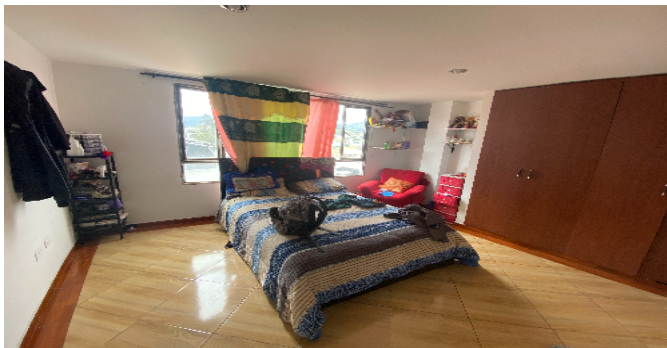
3P - AP1 Habitación 1



3P - AP1 Baño Social



3P - AP1 Habitación 2



3P - AP2 Acceso Apartamento 2 - Tercer Piso



3P - AP2 Sala - Comedor



3P - AP2 Hall de Acceso a Cocina





3P - AP2 Cocina



3P - AP2 Hall Habitaciones



3P - AP2 Habitación 1



3P - AP2 Habitación 2



3P - AP2 Baño Social



4P - Terraza



4P - Bodega Terraza (Sin Acceso)



4P - N1 Acceso Apartamento Duplex - Cuarto Piso





4P - N1 Sala



4P - N1 Comedor



4P - N1 Cocina



4P - N1 Habitación 1



4P - N1 Closet Habitación 1



4P - N1 Habitación 2



4P - N1 Closet Habitación 2



4P - N1 Escaleras a Quinto Piso del Duplex



N2 Habitación 3 (Quinto Piso)



N2 Baño Privado (Quinto Piso)



N2 Terraza (Quinto Piso)





**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 MAN\_PRG\_2024\_2146709**



PIN de Validación: a88b0a55

<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. 87 103056, 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 avaluador AVAL-87 103056.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ANTONIO MACHADO RODRIGUEZ se encuentra actualizado y cuenta 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

Página 1 de 5



PIN de Validación: a88b0a55



#### 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 Edificaciónes 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 todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
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 Académico





PIN de Validación: a88b0a55



#### 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 artístico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
19 Oct 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, 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: a88b0a55



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.

**RAA AVALUO: MAN\_PRG\_2024\_2146709 M.I.: 240-108951**

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 25 # 15 - 62 CC ZAGÚAN DEL LAGO OFICI 324  
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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 87103056



PIN de Validación: a88b0a55



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.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal