



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Mixto Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: CO-PRG\_2020\_680586

Fecha del avalúo	28/05/2020	Fecha de visita	12/05/2020
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 4 2-24 CASA DE HABITACIÓN		
Barrio	CENTRO		
Ciudad	Samaniego		
Departamento	Nariño		
Propietario	ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ Y OTRO		

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., 28/05/2020

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo solicitado por: CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS SOLARTE

Ciudad

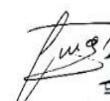
Apreciado(s) Señor(es)

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 **ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ Y OTRO** ubicado en la CARRERA 4 2-24 CASA DE HABITACIÓN CENTRO, de la ciudad de Samaniego.

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 \$240,000,000.00 pesos m/cte (Doscientos cuarenta millones).

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	60	M2	\$750,000.00	18.75%	\$45,000,000.00
Area Construida	Construcción	240	M2	\$812,500.00	81.25%	\$195,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$240,000,000.00</b>

Valor en letras  
Doscientos cuarenta millones Pesos Colombianos

Perito actuante



CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ  
RAA Nro: AVAL-1127948084  
C.C: 1127948084

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	276.2373
Integral	4,000,000	1,000,000	Valor del avalúo en UVR	868,818.22
Proporcional	45,000,000	195,000,000	Valor asegurable	195,000,000
% valor proporcional	18.75	81.25	Tiempo esperado comercialización	24 meses
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	<p>El predio cumple con las políticas internas de BANCOLOMBIA. ÁREA DE TERRENO: En las escrituras públicas aportadas no registran un área de terreno tangible, sin embargo, en el certificado de tradición y Libertad relaciona un área de 60.0 m<sup>2</sup> el cual coincide con la registrada en la base de datos del catastro. Para el presente informe se liquida el área declarada en el IGAC, pero se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos sobre los documentos legales del predio. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: En cuanto al área construida del inmueble el IGAC declarada un área de 240.0 m<sup>2</sup>. Sin embargo, según la inspección técnica virtual se pudo apreciar 5 pisos por lo que se puede estimar un área real de 300 m<sup>2</sup>, pero esta, no puede ser corroborada hasta que se realice una inspección física al inmueble. Por lo anterior se manejará el área construida de catastro para la liquidación del avalúo y su valor comercial puede variar según la visita al predio. Nota: El área de construcción fue tomada en de la información catastral dada por el IGAC. Nota: Se realiza el avalúo en dos etapas, virtual en primera instancia por tal motivo no se encuentra el registro fotográfico completo y post covid-19 se realizará la visita para la validación de lo registrado en la primera etapa.</p>			

<b>Observación</b>	<p>El presente informe objeto de avalúo corresponde a un inmueble medianero de 5 pisos en el Barrio Industrial (Centro de Samaniego) del municipio de Samaniego (Nariño). La Casa está construida en un lote irregular según Información del IGAC NOTA 1: La visita se realizó de manera virtual, por lo el presente valor comercial puede diferir al momento de una inspección física. NOTA 2: El Inmueble cuenta con los servicios de Energía, Alcantarillado y agua con sus respectivos medidores: Con respectos al gas es suministrados por cilindros NOTA 3: La estructura se observa que ha sido intervenida en varias ocasiones, ya que presente acabados diferentes en el primer piso con el resto de piso, sin embargo, se desconoce cuándo se pudo haber realizado las intervenciones y/o remodelaciones. NOTA 4: El inmueble se encuentra subdividido en 5 unidades (Primer piso: Local con baño / Segundo Piso: Sala, comedor, baño social y 2 habitaciones / Tercer Piso: sala, comedor, 3 habitaciones, patio y baño social. (Unidad sin cocina) / Cuarto Piso: sala, comedor, 2 habitaciones, baño social, y una cocina / Quinto Piso: terraza, zona de ropa, 2 habitaciones y baño social. NOTA 5: Se realiza el avalúo en dos etapas, física y virtual por tal motivo el registro fotográfico no se encuentra completo, sin embargo se puede observar las características de la construcción y sus dependencias.</p>
--------------------	---

## GENERAL

<b>Código</b>	CO-PRG_2020_680586	<b>Propósito</b>	CO-Originación	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	CLAUDIO ALBERTO BASTIDAS SOLARTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	87450750	<b>Teléfono</b>	1
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ANA LUCIA CONCHA NARVAEZ Y OTRO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	30736435 Y OTRO	<b>Ocupante</b>	
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CARRERA 4 2-24 CASA DE HABITACIÓN				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Samaniego	<b>Departamento</b>	Nariño	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CENTRO	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	<p>El presente informe objeto de avalúo corresponde a un inmueble medianero de 5 pisos en el Barrio Industrial (Centro de Samaniego) del municipio de Samaniego (Nariño). La Casa está construida en un lote irregular según Información del IGAC.</p> <p><b>ÁREA DE TERRENO:</b> En las escrituras públicas aportadas no registran un área de terreno tangible, sin embargo, en el certificado de tradición y Libertad relaciona un área de 60.0 m<sup>2</sup> el cual coincide con la registrada en la base de datos del catastro. Para el presente informe se liquida el área declarada en el IGAC, pero se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos sobre los documentos legales del predio.</p> <p><b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:</b> En cuanto al área construida del inmueble el IGAC declarada un área de 240.0 m<sup>2</sup>. Sin embargo, según la inspección técnica virtual se pudo apreciar 5 pisos por lo que se puede estimar un área real de 300 m<sup>2</sup>, pero esta, no puede ser corroborada hasta que se realice una inspección física al inmueble. Por lo anterior se manejará el área construida de catastro para la liquidación del avalúo y su valor comercial puede variar según la visita al predio.</p> <p><b>NOTA 1:</b> La visita se realizó de manera virtual, por lo el presente valor comercial puede diferir al momento de una inspección física.</p> <p><b>NOTA 2:</b> El Inmueble cuenta con los servicios de Energía, Alcantarillado y agua con sus respectivos medidores: Con respectos al gas es suministrados por cilindros</p> <p><b>NOTA 3:</b> La estructura se observa que ha sido intervenida en varias ocasiones, ya que presente acabados diferentes en el primer piso con el resto de piso, sin embargo, se desconoce cuándo se pudo haber realizado las intervenciones y/o remodelaciones</p> <p><b>NOTA 4:</b> El inmueble se encuentra subdividido en 5 unidades (Primer piso: Local con baño / Segundo Piso: Sala, comedor, baño social y 2 habitaciones / Tercer Piso: sala, comedor, 3 habitaciones, patio y baño social. (Unidad sin cocina) / Cuarto Piso: sala, comedor, 2 habitaciones, baño social, y una cocina / Quinto Piso: terraza, zona de ropa, 2 habitaciones y baño social</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Mixto	<b>Piso inmueble</b>	5 pisos		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01.				
<b>+Área privada</b>	-	<b>Área construida</b>	240	<b>Área Catastral</b>	60
<b>Área libre</b>	-	<b>Área lote</b>	60	<b>Área inspección</b>	0
<b>Forma Geometrica</b>	Irregular	<b>Frente</b>	-		
<b>Fondo</b>	-	<b>Relación frente fondo</b>	-		
<b>Perspectivas de valorización</b>	Es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble, perspectivas de valorización del inmueble son medias.				
<b>Actualidad edificadora</b>	Sector consolidado en casas con locales de 1 a 4 pisos.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Oferta y demanda balanceados.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

### Observaciones Reglamentación urbanística:

DECRETO 4002 DE 2004. El inmueble no cuenta con una norma urbanística actualizada. No menciona datos de edificabilidad, densidades ni tratamientos urbanísticos y no se encuentra alguna norma urbanística anterior o un concepto dado por planeación dado que en el momento de realizar el avalúo se solicito a la oficina de planeación la norma urbanística, sin embargo no hubo respuesta por parte planeación. Dado que no se encuentra reglamentado las normas urbanísticas para efectos del presente avalúo se liquidará de acuerdo con las características urbanísticas del sector las cuales consisten en utilizar el total del lote para construir y se registran construcciones con altura de 2, 3 y 4 pisos en su generalidad, existen algunas construcciones con 5 pisos. ÁREA DE TERRENO: En las escrituras públicas aportadas no registran un área de terreno tangible, sin embargo, en el certificado de tradición y Libertad relaciona un área de 60.0 m<sup>2</sup> el cual coincide con la registrada en la base de datos del catastro. Para el presente informe se liquida el área declarada en el IGAC, pero se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos sobre los documentos legales del predio. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: En cuanto al área construida del inmueble el IGAC declarada un área de 240.0 m<sup>2</sup>. Sin embargo, según la inspección técnica virtual se pudo apreciar 5 pisos por lo que se puede estimar un área real de 300 m<sup>2</sup>, pero esta, no puede ser corroborada hasta que se realice una inspección física al inmueble. Por lo anterior se manejará el área construida de catastro para la liquidación del avalúo y su valor comercial puede variar según la visita al predio. Nota: El área de construcción fue tomada en de la información catastral dada por el IGAC.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2847	Escritura	05/09/1996	Cuarta	Pasto

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
250-16025	28/01/2020	52678010000000012000 9000000000	

#### Observación

Se declara construcción en suelo propio anotación 5 del certificado de tradición y libertad suministrado. Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

## 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	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Mixta	Área de actividad	Mixta.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	3	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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vía vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
<b>Observación:</b>	El inmueble queda ubicado a 100 metros del Parque Principal de Samaniego que cuenta con buena infraestructura urbana				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO DISPONIBLE
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	pórticos		
<b>Daños por Sismos</b>	No disponibles	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	pañete y pintura	<b>Ancho fachada</b>	3-6 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Casa Continua	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	1996	<b>Edad Inmueble</b>	24 AÑOS	<b>Vida útil</b>	
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia construcción</b>					
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad. La edad jurídica del inmueble es de 1971, sin embargo se informa por el solicitante la edad aproximada de 24 años. Nota: La presente tasación 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 para efectos de tasación.				

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

<b>Sala</b>	3	<b>Comedor</b>	3	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	4	<b>Patio interior</b>	1	<b>Habitaciones</b>	7
<b>Closest</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0

<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	1	<b>Zona ropas</b>	1	<b>Local</b>	1
<b>Balcón</b>	0	<b>Jardin</b>	No	<b>Zona verde</b>	No
<b>Oficina</b>	0	<b>Ventilación</b>	Bueno	<b>Iluminación</b>	Bueno
<b>Observación</b>	El inmueble se encuentra subdividido en 5 unidades (Primer piso: Local con baño / Segundo Piso: Sala, comedor, baño social y 2 habitaciones / Tercer Piso: sala, comedor, 3 habitaciones, patio y baño social. (Unidad sin cocina) / Cuarto Piso: sala, comedor, 2 habitaciones, baño social, y una cocina / Quinto Piso: terraza, zona de ropas, 2 habitaciones y baño social				

## 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.

<b>Observación</b>	Acabados generales en buen estado de conservación, se observa pisos en cerámica y paredes con pintura.
--------------------	--

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 4 2-24 CASA DE HABITACIÓN | CENTRO | Samaniego | Nariño



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.338672  
GEOGRAFICAS : 1°20'19.2"N

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -77.593614  
GEOGRAFICAS : 77°35'37.0"W

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Samaniego	\$280,000,000	3147083172	180	230	\$600,000	\$138,000,000
2	Samaniego	\$350,000,000	3006793296	252	200	\$750,000	\$150,000,000
3	Samaniego	\$260,000,000	3135481944	117	170	\$1,000,000	\$170,000,000
4	Tuquerres	\$200,000,000	3178426976	115	200	\$550,000	\$110,000,000
<b>Del inmueble</b>				<b>60</b>	<b>240</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$142,000,000	\$788,889	0.90	1.05	1	0.95	\$745,500
2	\$200,000,000	\$793,651	0.90	1.10	1	0.99	\$785,714
3	\$90,000,000	\$769,231	0.90	1.05	1	0.95	\$726,923
4	\$90,000,000	\$782,609	0.90	1	1.05	0.95	\$739,565
						<b>PROMEDIO</b>	<b>\$749,425.65</b>
						<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$25,402.56</b>
						<b>COEF. VARIACION</b>	<b>3.39%</b>

TERRENO	ADOPTADOM2	\$750,000.00	AREA	60	TOTAL	\$45,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$812,500.00	AREA	240	TOTAL	\$195,000,000.00
VALOR TOTAL		\$240,000,000.00				

**Observaciones:**

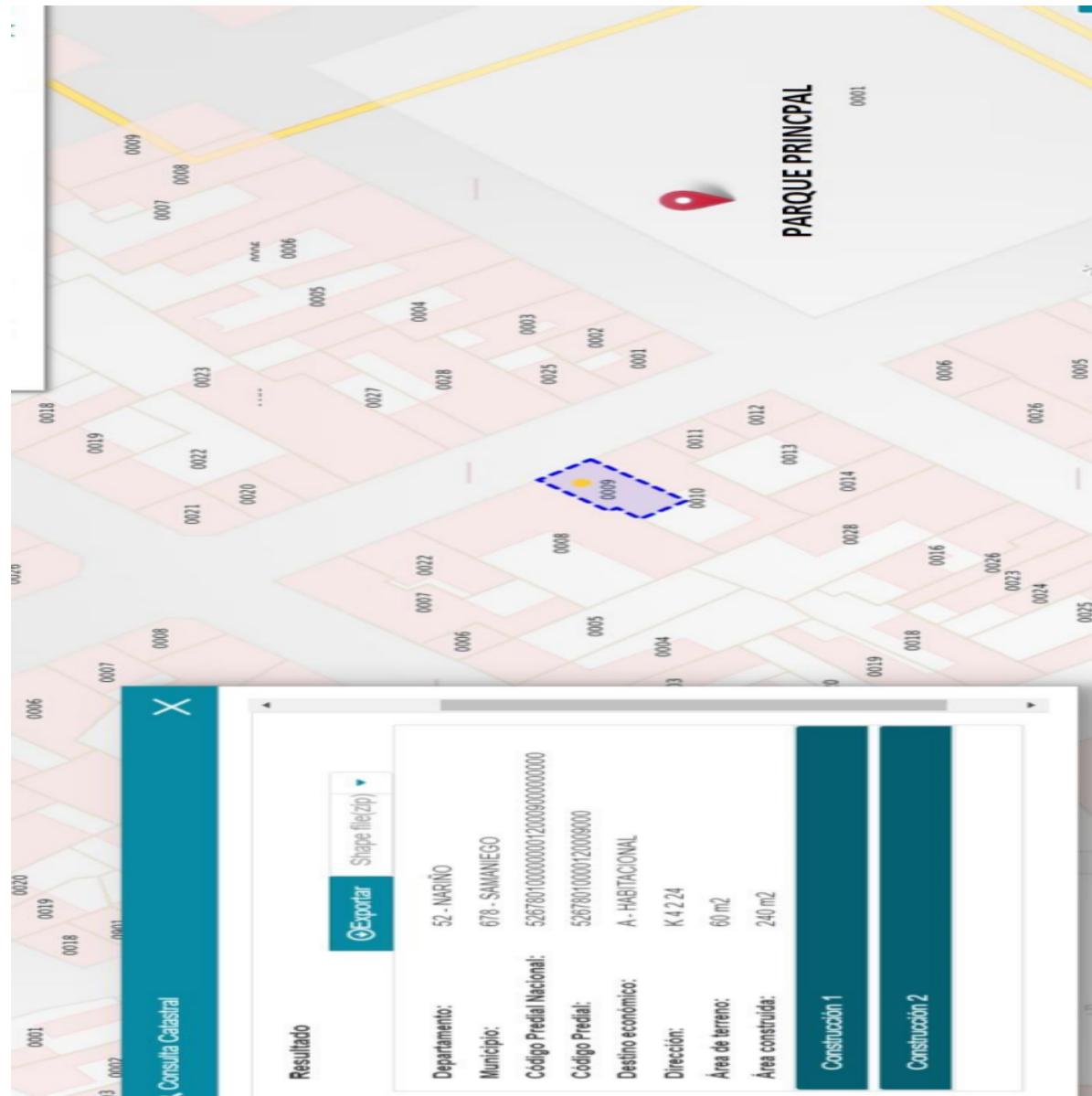
Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector. Nota: Se da una afectación por tamaño a las ofertas 1, 2 y 3 con los rangos dados por Oscar A. Romero y por ubicación a la oferta 4, la cual se encuentra en Tuquerres sin embargo este municipio mantiene las mas mismas caracterizadas que Samaniego, con respecto al predio a valorar y su ubicación dentro del entro poblado cuenta con una mejor ubicación que la oferta en cuestión. Las ofertas 1, 2 y 3 fueron tomadas en visita realizada anterior al avalúo en samaniego, dado que por Internet no se registran ofertas de predios homologables al predio a valorar. Las ofertas fueron tomadas para un avalúo anterior y fueron validadas para el presente avalúo, están vigentes, en venta a la fecha del presente informe.

**Finca raíz:**

- 1.
- 2.
- 3.
4. <https://bit.ly/2ZJ2For>

## **.OTROS ANEXOS.**

IGAC





Macro y micro localización



Oferta 4

## Casa en Tuquerres en Venta, cra 15 No. 19-48, 115 m<sup>2</sup>, 4 alcobas, 1 baño



compartir:



Precio 200.000.000 pesos colombianos

M<sup>2</sup> 115

Alcobas 4 alcobas

Baños 1 baño

## FOTOS

Entorno



Entorno



Entorno



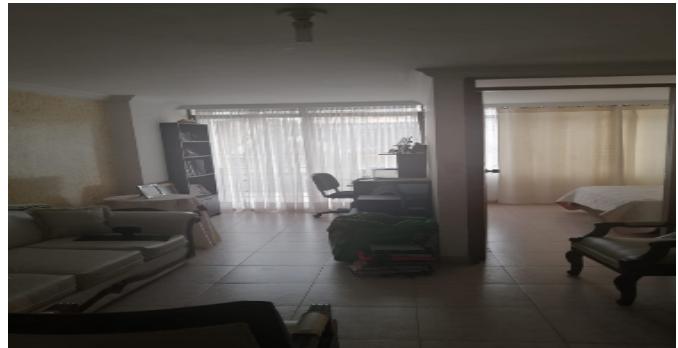
Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala



Sala



Patio Interior



## FOTOS

Zona de Ropas



Habitación 1



Local



Local



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



## FOTOS

Baño Social 1



Baño Social 2



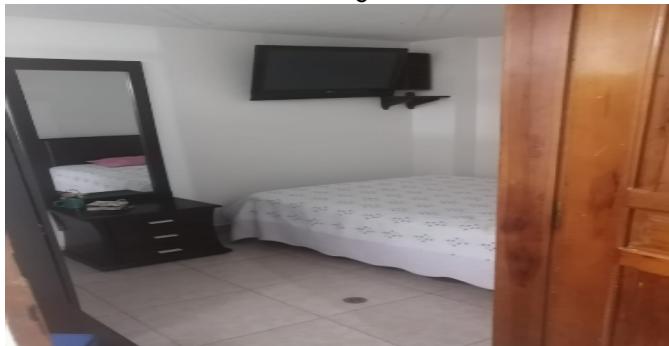
Baño Social 3



Terraza



Habitaci<sup>ón</sup> 5



## 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 CO-PRG\_2020\_680586**



PIN de Validación: b5a80ac2

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1127948084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1127948084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	14 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	08 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales , Daños ambientales</li></ul>	30 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul>	14 Feb 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			



PIN de Validación: b5a80ac2

<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	08 Ago 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b>		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	08 Ago 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b>		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li></ul>	08 Ago 2019	Régimen Académico
<b>Categoría 10 Semicamiones y Animales</b>		
<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Semicamiones, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li></ul>	08 Ago 2019	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 vigente hasta el 31 de Diciembre 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**



PIN de Validación: b5a80ac2



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CARRERA 24 #22-115 CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE AQUINE, APARTAMENTO 806  
TORRE 3 , BARRIO AQUINE

Teléfono: 3184561564

Correo Electrónico: ingcivil.carlosquintero@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad de Carabobo.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1127948084.**

**El(la) señor(a) CARLOS ENRIQUE QUINTERO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5a80ac2**

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 seis (06) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal