# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

**Nombre de la Firma** VALORAR

## INFORMACIÓN BÁSICA

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nombre Solicitante** | MELIDA ALVAREZ BASTIDAS | | |
| **Tipo Identificación** | CC | **Número de Identificación** | 69016537 |
| **Fecha Avalúo** | 2020-11-15 | **Fecha Corrección** | 2020-11-25 |
| **Departamento** | PUTUMAYO | **Sector** | URBANO |
| **Dirección** | KR 12 # 19- 1519 | | |
| **Conjunto/Edificio** | NO APLICA | **Ciudad** | PUERTOASIS |
| **Consecutivo Entidad** | 20110447974 | **Barrio** | LAS AMERICAS |
| **Línea de vivienda** | DIFERENTE A VIVIENDA | **Solicitud para** | BANCOLDEX |
| **Tipo** | N/A | **Uso** | OTRO |
| **Clase** | ED. OFICINA | | |
| **Tipo Vivienda** | NO VIS | | |
| **Tipo de Inmueble** | EDIFICIO | | |
| **Ubicación** | MEDIANERA | | |

## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Altura** | N/A | **Número de pisos** | 5 | | | **Número de Sótanos** | 0 |
| **Año Construcción** | 2017 | **Vetustez (Años)** | 3 | | | **Estado de Construcción** | USADA (U) |
| **Terminado** | Si | **En obra** | No | | | **Remodelado** | No |
| **Estado Conservación** | BUENO | | | | | **Avance de obra(%)** | 0 |
| **Baño Social** | 8 | **Baño Priv.** | 0 | **Local** | 0 | **Bodega** | 0 |
| **Total Garajes** | 10 | | | **Cubierto** | 0 | **Uso Exclusivo** | 0 |
| **Sencillo** | 0 | **Descubierto** | 0 | **Privado** | 0 | **Doble** | 0 |
| **Iluminación** | BUENO | | | **Cocina** | 3 | **Terraza** | 1 |
| **Ventilación** | BUENO | | | **Bahía Comunal** | 0 | **Servidumbre** | 0 |
| **Estudio** | 0 | **Sala** | 0 | **Oficina** | 12 | **Jardín** | 1 |
| **Comedor** | 1 | **Estar Hab** | 0 | **Baño Serv.** | 0 | **Balcón** | 0 |
| **Habitaciones** | 0 | **Cuarto Serv** | 0 | **Patio Int** | 1 | | |
| **Z. Verde Priv.** | 1 | **Sometido a Prop. Hor.** | No | **Núm. Edificios/Casas** | 0 | **Unid. Por Piso** | 0 |
| **Ubicación Inmueble** | EXTERIOR | **Conj. o Agrup. Cerrada** | No | | | **Total Unidades** | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zon. Mat. Inmobiliaria** | 442- | | | | |
| **M. Inmob. Principal 1** | 00007978 | **M. Inmob. GJ 1** | null | **M. Inmob. GJ 4** | |
| **M. Inmob. Principal 2** | | **M. Inmob. GJ 2** | | **M. Inmob. GJ 5** | |
| **M. Inmob. Principal 3** | | **M. Inmob. GJ 3** | | **M. Inmob. DP 1** | |
| | | | | **M. Inmob. DP 2** | |

**Núm. Escritura** 413 **Núm. Notaría** 1 **Ciudad de Notaría** PUERTO ASIS

**Fecha Expedición Escritura** 2015-03-26



Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañia Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS Certification
N° CO18.01514

## INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

**Estrato** NO APLICA **Legalidad** APROBADO **Topografía** PLANA **Transporte** BUENO

| SERVICIOS PÚBLICOS | Sector | Predio | USO PREDOMINANTE BARRIO | | VÌAS DE ACCESO | | AMOBLAMIENTO URBANO | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Acueducto** | Si | Si | **Industria** | No | **Estado** | BUENO | **Parques** | Si | **Arborización** | Si |
| **Alcantarillado** | Si | Si | **Vivienda** | No | **Pavimentada** | Si | **Paradero** | Si | **Alamedas** | Si |
| **E. Eléctrica** | Si | Si | **Comercio** | No | **Sardineles** | Si | **Alumbrado** | Si | **Z. Verdes** | Si |
| **Gas Natural** | Si | No | **Otro** | Si | **Andenes** | Si | **Ciclo rutas** | Si | | |
| **Telefonía** | Si | Si | | | | | | | | |

**Perspectivas de Valorización**

Se puede considerar que las perspectivas de valorizacion para el sector y el predio en estudio son moderadas y constantes en el mediano y corto plazo.

**Actualidad Edificadora**

En la actualidad se observa una moderada actividad edificadora, dirigida principalmente a la construccion yo remodelaciones-ampliaciones de viviendas unifamiliares.

**Comportamiento Oferta y Demanda**

De la investigacion economica de inmuebles en el sector, se ha podido establecer que presenta una oferta baja de inmuebles comparables

**Tiempo Esperado Comercialización (En meses)** 12

## DOTACIÓN COMUNAL

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Portería** | N/A | **Salón Comunal** | N/A | **Aire Acond. Central** | N/A | **Club house** | N/A |
| **Juego Niños** | N/A | **Bicicletero** | N/A | **Eq. Presión Cons** | N/A | **Z. Verdes** | N/A |
| **Citófono** | N/A | **Bomba Eyectora** | N/A | **Tanque Agua** | N/A | **Gj. Visitantes** | N/A |
| **Cancha Mult.** | N/A | **Shut Basuras** | N/A | **Cancha Squash** | N/A | **Gimnasio** | N/A |
| **Golfito** | N/A | **Piscina** | N/A | **Planta Elect.** | N/A | | |
| **Ascensor** | N/A | **Núm. Ascens.** | 0 | | | | |
| **Otros** | N/A | | | | | | |

## NORMATIVIDAD

**Norma Uso (¿Cumple?)** Si

**Usos**

**Permitidos** Institucional.

**Condicionados** No aplica.

**No permitidos** No aplica.

**NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?)** Si

**Índice de Ocupación** Si **Índice de Construcción** Si

**Aislamientos** Si **Antejardín** Si **Altura** Si

**Licencia** Si

**Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público,baja mar)** No

**Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental)** No



Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañia Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514

## OBSERVACIONES

**Observación Habitabilidad:** El inmueble cuenta con servicio de energia y de acueducto y los respectivos medidores instalados.

**Observación Edificabilidad:** Licencia de construccion No 33

**Observación Uso Inmueble:** Se trata de un edificio consta de: garajes, oficinas, baños, salas de juntas y sala de espera.

**Observación Riesgos Amenazas:** No aplica.

**Otras Observaciones:** Documentos: Certificado de tradicion y libertad No 442-7978, impreso el 9 de octubre del 2020, Licencia de construccion No 33 y Escritura publica No 031 del 27 de enero del 2018, notaria unica de Orito.

## LIQUIDACIÓN AVALÚO

| DESCRIPCIÓN | ÁREA (M2) | VALOR UNITARIO (M2) | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|
| AREA TERRENO | 572.97 | $890.000 | $509.943.300 |
| AREA CONSTRUCCION | 2373.7 | $1.011.000 | $2.399.810.700 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | **Valor Total Avalúo** | $2.909.754.000 |
| | | **Valor Asegurable** | $2.399.810.700 |

## DICTAMEN

Favorable

**Observaciones Dictamen**

FAVORABLE SE APLICAN POLITICAS DE NOVIEMBRE DEL 2020

**aplica para:** Bancoldex.

**Perito Avaluador** OSWALDO RAMIREZ

**CC / NIT** 12115522

**Registro R.A.A** 12115522

**Fecha** 2020-11-25



**Firma**

Representante Legal ING.JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA

Identificación C.C. No. 71.670.213

Registro RAA AVAL- 71.670.213

Avalúos y tasaciones de Colombia Valorar S.A

JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA

Firmado digitalmente por JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA
Fecha: 2020.11.25 18:15:01 -05'00'

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL



Medellín
Tel: +57(4) 448 0727
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañia Oficina 606

Bogotá
Tel: +57(1) 745 0588
Transversal 19 A No 98 - 28
Edificio Centro Empresarial Oficina 201

Línea Nacional 018000510727
www.valorar.com

VRG
Valuation Research Group

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification
N° CO18.01514

# ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS SIV-201104-47974

## COMPARACIÓN DE MERCADO

| | |
|---|---|
| DIRECCIÓN | CL 12 # 19/15 |
| BARRIO / VEREDA | LAS AMERICAS |
| ÁREA DE TERRENO (m2) | 572,97 |
| ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2) | |

| Nº | DIRECCIÓN | TIPO | ÁREA TERRENO | ÁREA CONSTRUCCIÓN | VALOR OFERTA | VALOR DEPURADO | FUENTE Y/O TELEFONO | VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN | VR M2 TERRENO | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Barrio san nicolas | LOTE | 195,00 | 0,00 | $ 200.000.000 | $ 182.000.000 | 3174698981 NOHORA | $ - | $933.333 | Lote en venta en venta |
| 2 | Barrio las Americas | CASA | 270,00 | 410,00 | $ 900.000.000 | $ 765.000.000 | 3174698981 NOHORA | $ 1.198.334 | $1.013.641 | Casa con un local y un apartamento, cuenta con plancha para la realizacion de tres pisos más. |
| 3 | Barrio las Americas | CASA | 322,00 | 192,00 | $ 450.000.000 | $ 405.000.000 | 3174698981 NOHORA | $ 601.242 | $899.259 | Casalote, consta de garaje, sala, comedor, cocina, habitaciones y baño. |

| | |
|---|---|
| PROMEDIO | $948.745 |
| DES ESTAN | $58.728 |
| COEF VARIA | 6,19% |
| LIM SUP | $1.007.472 |
| LIM INF | $890.017 |
| VALOR ADOPTADO | $890.000 |

### DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS

| OFERTA | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 100 | 0% | | FALSO | | $ - | $ - |
| 2 | 12 | 100 | 12% | 1,5 | 6,74% | $ 1.284.991,00 | $ 86.657,22 | $ 1.198.333,78 |
| 3 | 30 | 100 | 30% | 3,5 | 46,19% | $ 1.117.384,00 | $ 516.142,02 | $ 601.241,98 |

### DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

| EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACION | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 100 | 3% | 2,5 | 9,52% | $ 1.117.384,00 | $ 106.402,89 | $ 1.010.981,11 |
| | | | | | | VALOR ADOPTADO | $ 1.011.000,00 |

### OBSERVACIONES

Las ofertas corresponden a lotes con casas con especificaciones similares, pertenecientes a sectores similares que el inmueble objeto de estudio. El valor asignado al terreno es tomado del redondeo del promedio, teniendo en cuenta que las ofertas cuentan con área y ubicación similar al inmueble objeto de estudio. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini. El valor de reposición de la construcción fue tomado del prototipo constructivo Unifamiliar VIP de la Revista Construdata No. 195.

# ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



FACHADA



GIMNASIO



ESCALERAS DE ACCESO



GARAJES



VACIO



**OFICINAS**




**HALL SERVICIOS**



**BAÑO DISCAPACITADOS**



**BAÑO HOMBRES**



**BAÑOS MUJERES**



**SALA DE ESPERA**



**OFICINAS**



**HALL**



**TANQUES**

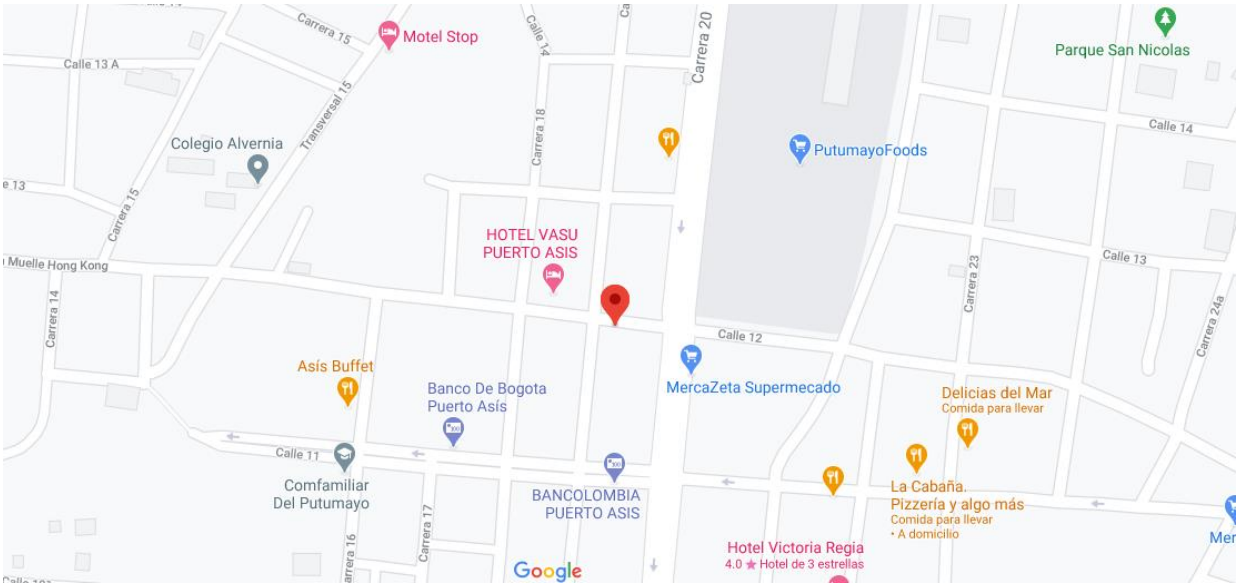


**TERRAZA**



**TERRAZA**

**MAPA DE LOCALIZACIÓN GENERAL**




**FUENTE: GOOGLE MAPS**

**COORDENADAS: 0.497644, -76.503342**

LAT.02°11´ 26.64” LON .-0.75° 37´31.
28”