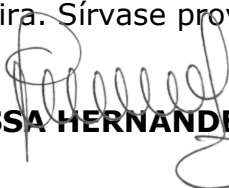


**CONSTANCIA SECRETARIAL:** Palmira Valle, 12 de marzo de 2.021. A despacho del señor Juez, informándole que el 25 de enero de 2.021 la Dirección Territorial Valle del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, allegó avalúo comercial del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-47844 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Palmira. Sírvasse proveer.

  
**VANESSA HERNANDEZ MARIN**  
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
PALMIRA VALLE**

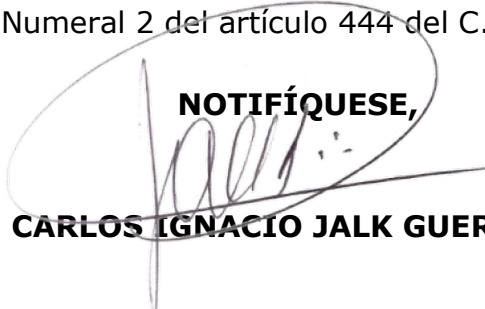
Marzo doce (12) de dos mil veintiuno (2.021)

Auto número: **0131**

**ASUNTO : CORRE TRASLADO AVALUO**  
**PROCESO : EJECUTIVO HIPOTECARIO**  
**DEMANDANTE : AEXANDER MUÑOZ RIVERA**  
**DEMANDADO : CARLOS ALBERTO GUTIERREZ MORA Y OTRO**  
**RADICACIÓN : 765203103003-2013-00204-00**

En atención a la Constancia Secretarial que precede, y en atención a que el perito evaluador de la Dirección Territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi allegó dictamen pericial de avalúo comercial, del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-47844 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira (V), **SE CORRE** traslado de la referida experticia por el término de TRES **(3)** días para que los interesados presenten sus observaciones (Numeral 2 del artículo 444 del C.G. del P.)

**El Juez**

  
**NOTIFÍQUESE,**  
**CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO**

**VHM**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO<br/>PALMIRA- VALLE<br/>SECRETARIA</b></p> <p>Palmira, (Valle), 12-03-2021 Notificado<br/>por anotación en ESTADO No. 025 de la misma<br/>fecha.</p> <p><br/><b>VANESSA HERNANDEZ MARIN</b><br/>Secretaria</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ENTREGA INFORME PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL URBANO PALMIRA RADICADO 2013-00204-00

Daniel Gilberto Baquero Lemus <[dbaquero@igac.gov.co](mailto:dbaquero@igac.gov.co)>

Lun 25/01/2021 13:33

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <[j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

ARCHIVO DIGITAL AVALUO COMERCIAL EDIFICIO CALLE 32A N° 30-73 RADICADO 76-520-31-03-2013-00204-00.pdf;

Palmira, enero 25 de 2021

Doctor  
FRANK TOBAR VARGAS  
JUEZ 3° CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA  
Palacio de Justicia “SIMÓN DAVID CARREJO BEJARANO”  
Carrera 29 N° 22-43 Piso 2 Oficina 207  
[j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co)

ASUNTO: Entrega Archivo digital pdf del Informe de Avalúo Comercial Urbano predio Edificio Calle 32A N° 30-73, municipio de Palmira, Radicado 2013-00204-00, Proceso Ejecutivo Hipotecario.

Cordial saludo.

En atención a su mandamiento de peritaje de avalúo comercial en tema del asunto adjunto archivo digital del informe de avalúo comercial en cuarenta y tres (43) folios.

Atentamente:

*Daniel G Baquero Lemus*  
Investigador de Mercado Inmobiliario  
DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 1 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

## TABLA DE CONTENIDO

|                                                          | Página    |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL .....</b> | <b>2</b>  |
| <b>2. INFORMACIÓN CATASTRAL .....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....</b>        | <b>5</b>  |
| <b>5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....</b>           | <b>5</b>  |
| <b>6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....</b>                | <b>8</b>  |
| <b>7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>8. MÉTODO DEL AVALÚO .....</b>                        | <b>12</b> |
| <b>9. ANALISIS DE ANTECEDENTES.....</b>                  | <b>16</b> |
| <b>10. CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>               | <b>16</b> |
| <b>11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA .....</b>                 | <b>20</b> |
| <b>12. RESULTADO DEL AVALÚO .....</b>                    | <b>21</b> |
| <b>13. ANEXOS .....</b>                                  | <b>25</b> |

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 2 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira, mediante Oficio No. 2434 del 14 de agosto de 2019, notifica AUTO No. 0487 de agosto 5 de 2019, dentro del proceso EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL, Radicación 76-520-31-03-003-2013-00204-00. El apoderado de la demanda, Samuel Orozco Vander Hukc, obrando por orden del juzgado mediante AUTO No. 130 de septiembre 7 de 2020, hace solicitud formal de ejecución del avalúo mediante oficio enviado por correo certificado GUIA 300770100015, del 26-10-2020, Radicado IGAC 4762020ER4962 del 30-10-2020.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 4762020ER4962 de 30-10-2020. Mediante correo de fecha 11 de noviembre de 2020, el peticionario, Samuel Orozco Vander Hukc, envía soporte de pago, mediante depósito en cuenta corriente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el Banco Popular, efectuada el 6 de noviembre de 2020. El día 24 de noviembre, mediante correo electrónico se envía respuesta a solicitud de entrega de información sobre presupuesto de obra del edificio objeto de avalúo.
- 1.3. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno Urbanizado y construido, edificio de uso comercial, en obra gris, de cuatro niveles.
- 1.4. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- 1.5. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Palmira, Valle.
- 1.7. **COMUNA:** Seis (6).
- 1.8. **BARRIO:** Central.
- 1.9. **DIRECCIÓN:** Calle 32 A N° 30-74.
- 1.10. **MARCO JURÍDICO:** Informes Técnicos sobre avalúos, solicitados por Jueces de la República (Código de Procedimiento Civil).
- 1.11. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Edificio de uso comercial en obra gris.
- 1.12. **FECHA DE ASIGNACION Y VISITA:** Asignación 20 de noviembre de 2020, visita el 25 del mismo mes, en compañía del doctor Samuel Orozco Vander Hukc y del arquitecto Efraín López.

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 3 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

No. ID Predio: **010102690016000**  
 Código Único: 0101000002600160000000000  
 Dirección: Calle 32A N° 30-74.  
 Propietario: Efraín López Botero.

| VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN | ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA | DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA                                          | ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA | VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA | ÁREA DE TERRENO | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN | AVALÚO CATASTRAL VIGENTE |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| 01/01/2014                   | 32                    | Residencial tipo E-3, vías pavimentadas, servicios básicos + comp; relieve plano | 5                        | \$ 90.440                                   | 248,00          | 0                    | \$ 22.429.000            |

**FUENTE:** SICAT, con fecha 25 de noviembre de 2020.

## 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Oficio de solicitud de avalúo, Radicación 4762020ER4962-O1, de 30-10-2020, anexando documentos.
- Copia del Auto N° 0487 del 5 de agosto de 2019, del Juzgado mediante la cual ordena: "...**DESIGNAR** como perito evaluador al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC, TERRITORIAL VALLE...".
- Copia del Oficio No. 2434, emitido por el Honorable Juez Tercero Civil Municipal de Palmira, FRANK TOBAR VARGAS, fechado 14 de agosto de 2019, dirigido al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.IGAC, TERRITORIAL VALLE, mediante la cual comunican el AUTO No. 487 del 5 de agosto de 2019.
- Copia de la respuesta emitida por el funcionario Daniel G. Baquero Lemus, a la "NOTIFICACION AUTO No. 486 DE OCTUBRE 21 DE 2019, MEDIANTE OFICIO No. 3.347 DE OCTUBRE 28 DE 2019, PROCESO EJECUTIVO Rad. 2013-00204-00...".

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 4 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

- e) Copia del Auto de Sustanciación No. 130 de septiembre 7 de 2020, mediante la cual integran al proceso “la comunicación a que se hace referencia en la nota secretarial que antecede, poniendo a disposición de las partes el formato de solicitud de avalúo, presentado por parte del Investigador de Mercado Inmobiliario del IGAC; esto con el fin de que las partes aporten la documentación completa requerida por el IGAC en Oficio 6022 del 16 de septiembre de 2019 –fl 136 cd 4 REITERÁNDOLE a las partes que deben prestar colaboración con lo requerido y gestionar lo pertinente **a más tardar el 7 de octubre de 2020;...**”
- f) Formulario de Registro Único Tributario Hoja Principal, N° 14586580054, de 4 de junio de 2019.
- g) Certificado de Tradición, Matrícula inmobiliaria 378-47844 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira, impreso el 26 de octubre de 2020, en seis (6) folios.
- h) Copia del Tabulado del Impuesto Predial Unificado Predio 010102690016000 de 30 de octubre de 2020. Avalúo Catastral Vigencia 01-01-2020: \$22’429.000.
- i) COMPROBANTE DE TRANSACCION, Banco de Bogotá 230, Oficina Llanogrande N° 070500023002 del 06-11-2020 por \$3’000.000, a CTA. CTE. \*\*\*\*\*0287 B. POPULAR INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI. enviado vía correo electrónico de fecha 8-11-2020.
- j) Fotocopia de Cédula de Ciudadanía de Samuel Orozco Vander Huckc, N° 16257812.
- k) Copia de Plano de Fachadas y Cortes, sello de CURADURÍA URBANA UNO PALMIRA, LICENCIA No. 095, de 30 diciembre de 2013, escala 1:75, firmado por ARQ. Efraín López Botero, Mat. Prof.: 76700-24790.
- l) Copia de Plano LEVANTAMIENTO PLANTAS ARQUITECTONICAS, escala 1:75, digitalizada por ARQ. Didier Aguirre, con sello de CURADURÍA URBANA UNO DE PALMIRA LICENCIA No. 095 de 30 diciembre de 2013.
- m) Resolución No. 095 de diciembre 30 de 2013, “POR LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE COPNSTRUCCIÓN MODALIDAD RECONOCIMIENTO”, expedida por la CURADURÍA URBANA del municipio de Palmira.

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 5 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

- n) Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira, Acuerdo 109 de 2001 – modificado por Acuerdo 058 de 2003.

#### **4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 4.1 PROPIETARIO:** Carlos Alberto Gutiérrez Mora y Efraín López Botero.
- 4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura 2575 del 13-12-2007 Notaría Dos de Palmira, escritura 701 del 21-04-2010 Notaría 4 de Palmira, y otras.
- 4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:** Certificado de tradición Matrícula Inmobiliaria número 378-47844, impreso el 26 de octubre de 2020.
- 4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: Anotación No. 15** Fecha 26-11-2013 Radicación 2013-378-6-18049. Doc: OFICIO 2738 DEL 25-11-2013 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA, ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL CON TÍTULO HIPOTECARIO.

**DE: ALEXANDER MUÑOZ RIVERA**

**A: GUTIERREZ MORA CARLOS ALBERTO Y LÓPEZ BOTERO EFRAÍN**

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

#### **5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

- 5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El inmueble objeto del presente estudio, hace parte del sector de Barrio Central, comuna 6 de la ciudad de Palmira, enmarcada por los siguientes linderos generales:

**NORTE:** Calle 32A , al medio con barrios La Colombina y Santa Rita.

**ORIENTE:** Barrio La Trinidad.

**SUR:** Barrio Nuevo.

**OCCIDENTE:** Barrio Rivera Escobar, .....

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 6 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

**Nota 1:** Linderos tomados del Plano de División Político-Administrativa de Palmira.

- 5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector donde se ubica el predio en avalúo, se caracteriza por mostrar uso residencial predominante, Tratamiento de Consolidación Básica, con la presencia de usos mixtos, comercial residenciales y dotacionales. El uso residencial está conformado por edificaciones del tipo unifamiliar de buenas especificaciones técnicas, y amplias zonas verdes. El uso institucional o dotacional está conformado por edificaciones destinadas al culto, la recreación y la atención de servicios de salud. El uso comercial y de servicios desarrollados especialmente en edificaciones diseñadas para tal fin, individuales, de dos pisos y más, y edificaciones vetustas que han sido remodeladas y adecuadas como locales comerciales y oficinas. El sector muy desarrollado y consolidado presenta edificaciones, en su mayoría, con más de 50 años de construidas y adecuaciones en los últimos 25 años.
- 5.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:** En el sector se observan edificaciones con usos mixtos de vivienda unifamiliar, con adecuaciones para usos comercial y de servicios, con buenas especificaciones constructivas, con alturas variables, de uno hasta cuatro pisos. Las edificaciones del tipo comercial y de servicios e institucional, en general se observan buenas especificaciones constructivas y alturas variables entre una y tres plantas.
- 5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** En este sector se desarrolla la mayor parte de la actividad comercial y de servicios de Palmira. Allí tiene asiento el Centro Administrativo Municipal de Palmira, CAMP, La Catedral, El Edificio del Club Ganadero, Banco de Bogotá, Banco Popular, Banco Agrario, DIAN, Parque Bolívar, Parque Lineal, Clínica Palmira, Hoteles, Hostales, etc.
- 5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** No obstante que el predio se localiza en pleno centro de Palmira, epicentro de la actividad comercial, institucional y de servicios, centro histórico del municipio, podemos encontrar predominantemente edificaciones de uso mixto, servicio-vivienda, comercio-vivienda e institucional sector de Servicios especializados en salud. En el sector adyacente predomina la estratificación socioeconómica tipo medio (E-3) y medio-alto (E-4).

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 7 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |

- 5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** Las vías de acceso al predio son: la calle 32 A, que forma parte del Parque Lineal y la carrera 31, que comunica con el centro comercial e institucional de Palmira.



- 5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector cuenta con un buen componente de infraestructura urbana, dado que, por su excelente ubicación en el corazón comercial de Palmira, tiene el cubrimiento de las instituciones en las áreas de educación, salud, transporte, recreación y la proximidad a los centros educativos de la ciudad, posee los servicios públicos básicos y complementarios de energía eléctrica (Celsia), acueducto y alcantarillado (ACUAOCCIDENTE), telefonía fija y móvil (varios operadores), alumbrado público, y gas domiciliario prestado por Gases de Occidente, y en lo referente al transporte público, es prestado por demanda, taxis y “motoratones”.
- 5.8 VALORIZACIÓN:** Considerando que el sector se encuentra 100% desarrollado y consolidado, y la actividad constructiva se centra en las remodelaciones y adecuaciones, con amplias y numerosas zonas verdes, vías, aunque angostas, presentan pavimento asfáltico, con andenes y sardineles, parque y recreación, guarderías, colegios y universidades, etc., centro comercial por excelencia de Palmira, se estima perspectiva de valorización de media a media alta en el corto y mediano plazo, alimentada

|                                                                                                                                                             |                                                              |                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| <br><b>IGAC</b><br><small>INSTITUTO GEOGRÁFICO<br/>AGUSTÍN CODAZZI</small> | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 8 de 29 |
|                                                                                                                                                             |                                                              | 2021-01-25      |              |

por el incremento en la demanda efectiva generada por la alta concentración de actividades múltiples en el sector.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

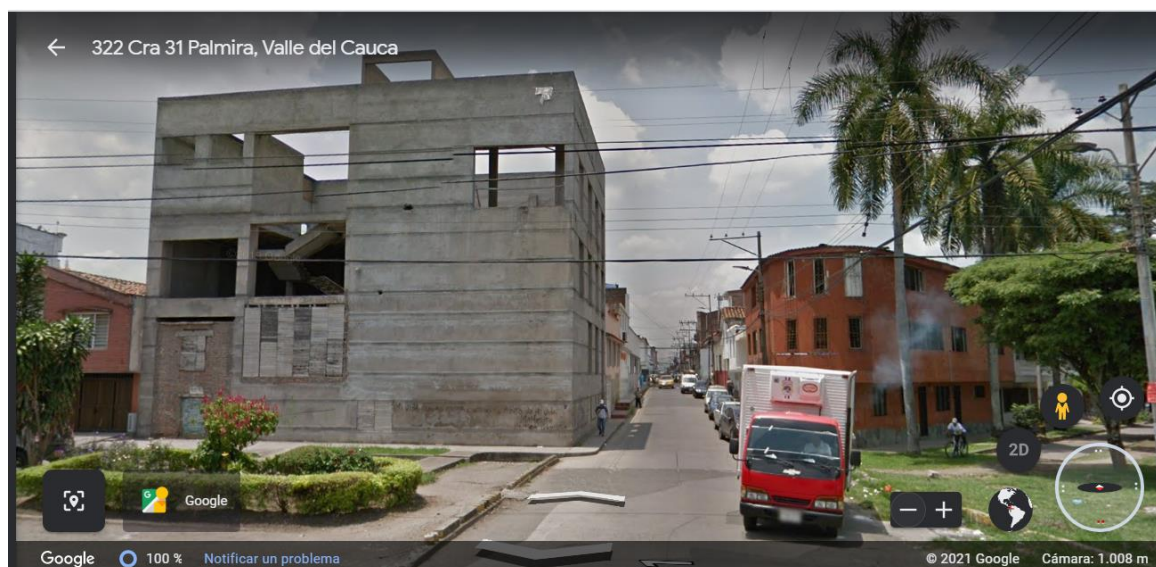
El predio objeto de valoración se encuentra localizado en sector de Uso Múltiple, con USO PERMITIDO COMERCIAL, Licencia de Construcción Modalidad Reconocimiento, expedida mediante la Resolución No. 095 de diciembre 30 de 2013, denominado “COMERCIAL - CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE CUATRO PISOS CON CUBIERTA”.

En el sector predominan los usos de servicios médicos generales, laboratorios clínicos y consultorios especializados, y sedes de IPS y EPS.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

En el terreno objeto de valoración se halla una edificación de cuatro niveles, con armazón en concreto y mampostería de ladrillo cocido-prensado, cubrimiento de muros con pañete arena-cemento, entrepisos en concreto, contrapisos en mortero de cemento, con proceso constructivo detenido hace siete años, en fase de obra gris, paralizada desde hace siete (7) años. No presenta la cubierta general, por lo que se halla expuesta a los efectos climáticos y ambientales.

|                                                                                   |                                                              |                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 9 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |              |



El edificio de tipo comercial, de acuerdo a la Resolución 095 de diciembre 30 de 2013, presenta las siguientes características:

| ITEM                             | AREA                |
|----------------------------------|---------------------|
| No. Predial                      | 01-01-0269-0016-000 |
| Matrícula Inmobiliaria           | 378-47844           |
| No. Edificios                    | 1,00                |
| Área Total del Lote (M2)         | 251,56              |
| Área a Construir                 | 973,56              |
| Área Libre                       | -                   |
| Área Construida Primer Piso (M2) | 251,56              |
| Área Construida Segundo Piso     | 211,43              |
| Área Construida Tercer Piso (M2) | 229,28              |
| Área Construida Cuarto Piso (M2) | 236,26              |
| Área Construida Terraza          | 45,03               |
| Área Total a Construir (M2)      | 973,56              |
| No. Salones Abiertos             | 4,00                |
| No. De Cocinas                   | -                   |
| No. Baterías                     | 3,00                |
| No. De Foso de Ascensor          | 1,00                |
| No. De Pisos                     | 4                   |
| USO AUTORIZADO                   | COMERCIAL           |

## 7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 10 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

**7.1.1 UBICACIÓN:** El lote de terreno objeto de avalúo se encuentra localizado en la zona centro de la ciudad de Palmira, específicamente en la esquina occidental de la Calle 32 A con Carrera 31.



#### 7.1.2 AREAS:

| FUENTE                                            | ÁREA          | UNIDAD    |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Folio de matrícula Inmobiliaria Numero 378-47844  | 244,35        | M2        |
| Plano de Levantamiento Fachadas y Cortes          | 251,56        | M2        |
| Licencia de Construcción – Resolución 095 de 2013 | 251,56        | M2        |
| <b>AREA ADOPTADA</b>                              | <b>251,56</b> | <b>M2</b> |

**NOTA:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

**7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:** Los linderos generales se obtienen del plano de Planta Arquitectónica, aportado la entidad solicitante, y la observación realizada durante la inspección ocular:

**NORTE:** Calle 32 A, en extensión de 13,50 m2.

**ORIENTE:** En extensión de 18,12 m2 .

**SUR:** En extensión de 13,50 m2.

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 11 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

**OCCIDENTE:** En extensión de 18,12 m2, con carrera 31.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** De acuerdo a la clasificación de los terrenos según su pendiente, este predio tiene un relieve plano con pendientes entre el 3-7%.

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono cuadrangular.

**7.1.6 FRENTE:** El inmueble presenta frente sobre las siguientes vías vehiculares:

| VIA        | LONGITUD/MI |
|------------|-------------|
| Calle 32 A | 13,50       |
| Carrera 31 | 18,12       |

**7.1.7 FONDO:** Por su condición de predio regular presenta un fondo de 18,12 metros.

**7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO:** El inmueble en estudio por su condición de predio irregular, la relación frente-fondo también es variable, con una media de 1: 1,38.

**7.1.9 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** El predio en avalúo tiene su acceso principal por la Calle 32 A, vía arteria, de doble calzada, con separador central sentido oriente-occidente y viceversa, con doble carril, parte sin pavimentar y parte en pavimento rígido, en excelente estado de conservación en su conjunto. El sector sin pavimentar se localiza al frente del predio objeto de análisis. La pavimentación se terminó en el mes de diciembre.

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con acceso a todos los servicios básicos y complementarios de energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, gas domiciliario, telefonía y recolección de basuras, los cuales son prestados por las diferentes empresas de servicios públicos de Palmira.

**7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:** El inmueble en la actualidad presenta una construcción tipo comercial, en obra gris, con área aproximada de 973,56 m2., de acuerdo a la licencia de construcción, presenta la siguiente distribución y estado: Un semi-sótano y tres niveles, tipo oficina abierta, con áreas de servicios sanitarios, cocineta, cuarto de aseo y foso de ascensor. Características:

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 12 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

| ITEM                 | DESCRIPCIÓN                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CIMENTACIÓN</b>   | Zapatas de 1,10 x 1,00, concreto 3000 psi; Vigas de Cimentación en concreto de 3000 psi |
| <b>ESTRUCTURA</b>    | Columnas de 50x50, concreto 3000 psi; Vigas aéreas en concreto 3000 psi                 |
| <b>SOBREPISO</b>     | Concreto de 0,15 m                                                                      |
| <b>ENTREPISOS</b>    | Losa de concreto en Casetón de h=40 cm, concreto 3000 psi                               |
| <b>MAMPOSTERIA</b>   | Ladrillo cocido-prensado                                                                |
| <b>ESCALERA</b>      | Concreto                                                                                |
| <b>CUBIERTA</b>      | no tiene                                                                                |
| <b>FOSO ASCENSOR</b> | 1,00                                                                                    |
| <b>PAÑETES</b>       | Arena-Cemento                                                                           |
| <b>FACHADA</b>       | Ladrillo cocido-prensado y pañete arena cemento                                         |
| <b>VESTUSTEZ</b>     | 7 AÑOS                                                                                  |

NOTA: No obstante presentar a simple vista un estado general de conservación aparentemente bueno, por encontrarse expuesto a las inclemencias de clima y medio ambiente, se considera, por razonamiento crítico, la aplicación de la depreciación acumulada por el método de Fito y Cervini, una conservación regular y utilización de la ecuación 3.5.

## 8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó la combinación de dos métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º.- 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.

**Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 13 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial  
 $C_t$  = Costo total de la construcción  
 $D$  = Depreciación  
 $V_t$  = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos se descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. 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, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

**Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición.** En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 14 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

**Artículo 4º. Método (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.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

METODO DE FITTO Y CERVINI PARA ESTIMACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN (Resolución 0620 de 2008)

## 9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini (sic).

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| Clase 1:   | $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$  |
| Clase 1.5: | $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$  |
| Clase 2:   | $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$  |
| Clase 2.5: | $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$  |
| Clase 3:   | $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$ |
| Clase 3.5: | $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$ |
| Clase 4:   | $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$ |
| Clase 4.5  | $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$ |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                   |                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <br><b>IGAC</b><br><small>INSTITUTO GEOGRÁFICO<br/>AGUSTÍN CODAZZI</small> | <p align="center"><b>INFORME AVALÚO URBANO</b></p> <p align="center"><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 15 de 29 |
|                                                                                                                                                             |                                                                                                   | 2021-01-25      |               |

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

Conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini:

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

$V_n$  = valor nuevo de la construcción.

$V_t$  = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

\* = multiplicación.

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 16 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

**TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)**  
**DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A**  
**NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

| Edad<br>en %<br>de la<br>vida | CLASES |      |       |       |       |       |       |       |        |
|-------------------------------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                               | 1      | 1,50 | 2     | 2,50  | 3     | 3,50  | 4     | 4,50  | 5      |
| 0                             | 0,00   | 0,05 | 2,50  | 8,05  | 18,10 | 33,20 | 51,60 | 75,10 | 100,00 |
| 1                             | 0,50   | 0,55 | 3,01  | 8,55  | 18,51 | 33,54 | 52,84 | 75,32 | 100,00 |
| 2                             | 1,02   | 1,05 | 3,51  | 9,03  | 18,94 | 33,89 | 53,09 | 75,45 | 100,00 |
| 3                             | 1,54   | 1,57 | 4,03  | 9,51  | 19,37 | 34,23 | 53,34 | 75,58 | 100,00 |
| 4                             | 2,08   | 2,11 | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,59 | 53,59 | 75,71 | 100,00 |
| 5                             | 2,62   | 2,65 | 5,08  | 10,50 | 20,25 | 34,95 | 53,94 | 75,85 | 100,00 |
| 6                             | 3,10   | 3,21 | 5,62  | 11,01 | 20,70 | 35,32 | 54,11 | 75,99 | 100,00 |
| 7                             | 3,74   | 3,77 | 6,17  | 11,53 | 21,17 | 35,70 | 54,38 | 76,13 | 100,00 |
| 8                             | 4,32   | 4,35 | 6,73  | 12,06 | 21,64 | 36,09 | 54,65 | 76,27 | 100,00 |
| 9                             | 4,90   | 4,93 | 7,30  | 12,60 | 22,12 | 36,43 | 54,93 | 76,41 | 100,00 |
| 10                            | 5,50   | 5,53 | 7,88  | 13,15 | 22,60 | 36,87 | 55,21 | 76,56 | 100,00 |
| 11                            | 6,10   | 6,13 | 8,47  | 13,70 | 23,10 | 37,27 | 55,49 | 76,71 | 100,00 |
| 12                            | 6,72   | 6,75 | 9,07  | 14,27 | 23,61 | 37,68 | 55,78 | 76,86 | 100,00 |
| 13                            | 7,34   | 7,37 | 9,88  | 14,84 | 24,12 | 38,10 | 56,08 | 77,02 | 100,00 |
| 14                            | 7,99   | 8,00 | 10,30 | 15,42 | 24,53 | 38,51 | 56,38 | 77,18 | 100,00 |
| 15                            | 8,62   | 8,65 | 10,93 | 16,02 | 25,16 | 38,95 | 56,69 | 77,34 | 100,00 |

## 9. ANALISIS DE ANTECEDENTES

Revisados los archivos de avalúos practicados por la Territorial o la Sede Central del **IGAC**, **no** se encontró avalúos recientes dentro del sector aledaño.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 17 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

- La edificación de cuatro pisos, esquinera, de uso comercial se encuentra en obra gris, faltando para su terminación los acabados principales (cubierta general, del cuarto piso, enchape de pisos, estuco y pintura para muros y fachada, cielo falso y luminarias, cubrimiento de escalera, enchapes de baños, ascensor, pasamanos, etc.).
- La edificación se encuentra suspendida en fase de obra gris, desde hace, aproximadamente, siete (7) años, de acuerdo con la fecha de la Licencia de Construcción (Res. 095 de diciembre 30 de 2013), y no obstante que a simple vista, aparentemente, presenta un estado de conservación, en general, bueno, pues no se visibiliza procesos de enmohecimiento en entrepisos y/o pañetes de muros y fachada, por la exposición prolongada a los elementos climáticos y ambientales por la carencia de cubierta general se presume algún tipo de deterioro de la estructura y de los pisos y pañetes, por lo que para efectos del cálculo de la depreciación se aplicará la ecuación 3,5 de la Tabla de Depreciación de Fitto y Corvini (sic) determinado en la Resolución IGAC 0620 de 2008.
- El inmueble se encuentra localizado en sector estratégico del municipio de Palmira, a 200 metros del parque Bolívar, con frentes sobre la Calle 32 A, vía arteria principal, en dos calzadas, con amplio separador central y la carrera 31, vía vehicular en pavimento asfáltico, una sola calzada, con tráfico en sentido de norte - sur. Esta vía comunica con el Parque Bolívar y el CAMP, distante 200 metros del predio.
- Globo lote de terreno y la edificación conforman una sola unidad jurídica.
- El establecimiento del sector dentro área urbana desarrollada y proceso de consolidación por nuevos desarrollos y mejoramiento integral, por lo cual dispone de la prestación de todos los diferentes servicios públicos por parte de las respectivas Empresas, además de zonas verdes y parques públicos municipales.
- La localización del inmueble en el barrio Central, que es el epicentro de la actividad comercial y financiera y de servicios, de la ciudad, hace de la zona un lugar ideal de ubicación de locales para venta de bienes y servicios.
- El excelente estado de mantenimiento de la infraestructura de la zona de influencia.

### 10.1. GRADO DE COMERCIALIZACIÓN:

No obstante las especiales características normativas del inmueble objeto de avalúo, así como las condiciones del mercado inmobiliario para el sector, por el embargo que lo afecta, se considera que el inmueble presenta alta **restricción** para su comercialización, por lo que registra dificultad para hacer una estimación de su grado de comercialidad. No obstante lo expuesto, se considera que una

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 18 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

vez se sanee su situación legal, es un inmueble que goza de alta deseabilidad y por lo tanto, su grado de comercialización se normalizará con una tendencia alta.

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Para la estimación del valor del terreno se realizó una investigación de mercado inmobiliario de Oferta, para lo cual se efectuó un recorrido por las calles aledañas y búsqueda de ofertas en la revista especializada El Acierto Palmira, Edición 1117 de noviembre 2020, obteniéndose los siguientes datos:

| No.                      | TIPO DE INMUEBLE | DIRECCIÓN                                      | VALOR ADJUDICACIÓN  | %. NEG. | VALOR DEPURADO   | AREA M2 | VALOR M2        | CONSTRUCCIÓN                 |                 | NOMBRE FUENTE                                     | TELÉFONO FUENTE          |
|--------------------------|------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------|------------------|---------|-----------------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
|                          |                  |                                                |                     |         |                  |         |                 | ÁREA CONST. EN M2            | VALOR /M2       |                                                   |                          |
| 1                        | Lote             | Parqueadero del Comercio Calle 32 Cras 30 y 31 | \$ 1.900.000.000,00 | 10%     | \$ 1.710.000.000 | 1250,0  | \$ 1.368.000,00 | Construcciones provisionales | \$ 1.368.000,00 | En Sitio Parqueadero del Comercio                 | 3126191998 Sr. Germán    |
| 2                        | Casa.lote        | Centro                                         | \$ 1.800.000.000,00 | 10%     | \$ 1.620.000.000 | 392,0   | \$ 1.454.081,63 | 700,0                        | \$ 1.500.000,00 | Revista El Acierto, Ed 1117 nov 20/20             | 3184749557<br>3174887982 |
| 3                        | Local            | Centro: Calle 31 # 30-26                       | \$ 750.000.000      | 5%      | \$ 712.500.000   | 400,00  | \$ 1.368.750,00 | 300,00                       | \$ 550.000      | Revista El Acierto, Ed 1117 nov 20/20, pg 7 col 1 | 3137496212<br>0322836155 |
| 4                        | Oficina          | Banco Popular                                  | \$ 160.000.000      | 10%     | \$ 144.000.000   | 40,00   | \$ 1.460.500,00 | 85,58                        | \$ 3.600.000    | Revista El Acierto, Ed 1117 nov 20/20             | 3176697195               |
| Promedio                 |                  |                                                |                     |         |                  |         | \$ 1.412.832,91 |                              |                 |                                                   |                          |
| Coeficiente de Variación |                  |                                                |                     |         |                  |         | 4,59%           |                              |                 |                                                   |                          |
| Coeficiente de Asimetría |                  |                                                |                     |         |                  |         | 1,73            |                              |                 |                                                   |                          |
| Límite inferior          |                  |                                                |                     |         |                  |         | \$ 1.347.955,86 |                              |                 |                                                   |                          |
| Límite superior          |                  |                                                |                     |         |                  |         | \$ 1.477.709,96 |                              |                 |                                                   |                          |

Del procesamiento de datos se colige, por el coeficiente de asimetría con valor positivo, que el valor comercial más probable se encuentra dentro de una banda de precios definida por el valor promedio y el límite superior.

**11.2.COSTO DE REPOSICIÓN:** Para objeto de la estimación del valor por costo de reposición a nuevo del inmueble, conté con el apoyo del ingeniero civil Héctor Fabio Giraldo, con amplia experiencia en obra civil, para la estimación cantidad de obra, para estimar el costo de reproducción del edificio hasta su estado actual. El valor finalmente aplicado corresponde a estimaciones con base en la Revista Construdata Edición 183 de junio-agosto 2017, actualizado con iccp (índice de construcción pesada fuente DANE).

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 19 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

PRESUPUESTO DE OBRA POR PRECIOS UNITARIOS EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE CALLE 32A N° 30-73  
PALMIRA FUENTE: REVISTA CONSTRUDATA EDICION 183 JUNIO-AGOSTO 2017

| ITEM                                                                                                                                                      | CANTIDAD                               | VALOR UNITARIO | UNIDAD | SUBTOTAL       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|--------|----------------|
| RELLENO RECEBO COMUN COMPACTADO                                                                                                                           | 75                                     | \$ 48.996      | M3     | \$ 3.674.700   |
| EXCAVACIÓN VIGAS                                                                                                                                          | 15                                     | \$ 18.428      | M3     | \$ 276.420     |
| EXCAVACIÓN ZAPATAS                                                                                                                                        | 33                                     | \$ 18.428      | M3     | \$ 608.124     |
| EXCAVACION LOTE                                                                                                                                           | 325                                    | \$ 18.428      | M3     | \$ 5.989.100   |
| 18 COLUMNAS 50X50 CONCRETO 3000 PSI. \$191.081/ML                                                                                                         | 360                                    | \$ 191.081     | ML     | \$ 68.789.160  |
| ZAPATAS 1,10 X 1,10 X 1,0 CONCRETO 3000 PSI. 13 M3                                                                                                        | 21                                     | \$ 441.042     | UND    | \$ 9.261.882   |
| VIGAS DE CIMENTACIÓN CONCRETO 3000 PSI. \$190,295/ML                                                                                                      | 138                                    | \$ 190.295     | ML     | \$ 26.260.710  |
| VIGAS AEREAS EN CONCRETO DE 3000 PSI. 408 ML                                                                                                              | 128,8                                  | \$ 190.295     | ML     | \$ 24.509.996  |
| PLACA CONTRAPISO PISO CONCRETO 0,10 CM. MALLA                                                                                                             | 332                                    | \$ 105.059     | M2     | \$ 34.879.588  |
| LOSA EN CASETÓN DE GUADUA H=40 CONCRETO 3000 PSI                                                                                                          | 798                                    | \$ 152.974     | M2     | \$ 122.073.252 |
| MURO DE CONTENCIÓN                                                                                                                                        | 10,5                                   | \$ 728.000     | M3     | \$ 7.644.000   |
| MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO                                                                                                                    | 515                                    | \$ 108.643     | M2     | \$ 55.951.145  |
| MURO LADRILLO                                                                                                                                             | 247                                    | \$ 129.947     | M2     | \$ 32.096.909  |
| REPELO ARENA-CEMENTO 1:3. IMPERMEABILIZADO                                                                                                                | 1644                                   | \$ 26.674      | M2     | \$ 43.852.056  |
| DINTELES EN CONCRETO                                                                                                                                      | 112                                    | \$ 23.075      | ML     | \$ 2.584.400   |
| CAJAS DE 60X60 EN CONCRETO                                                                                                                                | 8                                      | \$ 406.432     | UND    | \$ 3.251.456   |
| TUBERÍA SANITARIA DE 6"                                                                                                                                   | 66                                     | \$ 58.500      | ML     | \$ 3.861.000   |
| ACERO DE 6000 PSI (Costo incluido en cada ítem de la estructura)                                                                                          | 61900                                  | \$ -           | KG     | \$ -           |
| MALLA ELECTROSOLDADA XX: 159.6 X 2.35. (Costo incluido en el ítem respectivo)                                                                             | 700                                    | \$ -           | M2     | \$ -           |
| PUNTOS SANITARIOS DE 4"                                                                                                                                   | 48                                     | \$ 98.650      | UND    | \$ 4.735.200   |
| BAJANTES DE 4"                                                                                                                                            | 242                                    | \$ 34.883      | ML     | \$ 8.441.686   |
| 3 ESCALERAS EN CONCRETO 20 ESCALONES, DOS DESCANSOS 2 M2 C/U, ANCHO: 1,5 ML; H=20 CM. CONCRETO REFORZADO                                                  | 102                                    | \$ 60.000      | ML     | \$ 6.120.000   |
| ALQUILER DE ANDAMIOS-PLUMA-TACOS - FORMALETAS                                                                                                             | 1                                      | \$ 14.000.000  | GLB    | \$ 14.000.000  |
| COSTO TOTAL DE LA OBRA VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO                                                                                                        |                                        |                |        | \$ 478.860.784 |
| COSTOS ESTUDIOS PRELIMINARES, DISEÑOS, PERMISOS, LICENCIAS ETC.                                                                                           | 8%                                     | \$ 478.860.784 |        | \$ 38.308.863  |
| COSTOS FINANCIEROS CREDITO 60% COSTO TOTAL. TASA DE INTERES CORRIENTE SUPERBANCARIA VIGENTE A DICIEMBRE 2017 ANUAL: 20%. TASA INTERES PROMEDIO MES: 1,67% | 20%                                    | \$ 287.316.470 |        | \$ 57.463.294  |
| TOTAL COSTO DE OBRA A COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO VALORES AGOSTO 2017                                                                                     |                                        |                |        | \$ 574.632.941 |
| AIU: A=10%; I=4%; U:10%                                                                                                                                   |                                        |                |        | \$ 137.911.906 |
| VALOR COMERCIAL TOTAL DE LA OBRA ESTIMADA POR COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO                                                                                 |                                        |                |        | \$ 712.544.847 |
| ACTUALIZACIÓN VALORES UNITARIOS POR UNIDAD DE MEDIDA APLICANDO INDICE DANE PRECIOS CONSTRUCCIÓN PESADA iccp*                                              | Indice Acumulado junio 2017/enero 2021 | 1,160208529    |        | \$ 826.700.608 |
| AVALUO COMERCIAL DE EDIFICIO COMERCIAL DE USO MULTIPLE ESTIMADO POR COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO A ENERO 2021                                              |                                        |                |        | \$ 826.700.608 |
| AREA CONSTRUIDA LICENCIADA                                                                                                                                | 973,56                                 | M2             |        |                |
| COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO POR M2                                                                                                                        | \$ 849.152,19                          | M2             |        |                |
| COSTO DE REPOSICION A NUEVO POR M2 MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA APLICACIÓN ECUACIÓN N° 3,5 DE FITTO Y CERVINI                                             | \$ 546.009,95                          | M2             |        |                |
| COSTO DE REPOSICIÓN POR M2 DEPRECIADO AJUSTADO AL PESO                                                                                                    | \$ 546.010                             |                |        |                |

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 20 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

**Calculo depreciación acumulada por el método de Fitto y Cervini, ecuación de estado de conservación 3.5.**

| FITTO Y CORVINI        |      |       | EDAD      | 7   | AÑOS    |
|------------------------|------|-------|-----------|-----|---------|
| ESTADO DE CONSERVACIÓN | X    | X²    | VIDA ÚTIL | 100 | AÑOS    |
|                        |      |       | COSTO     | \$  | 849.152 |
| 1                      | 7,00 | 49,00 | 3,74%     | \$  | 817.406 |
| 1,5                    | 7,00 | 49,00 | 3,77%     | \$  | 817.141 |
| 2                      | 7,00 | 49,00 | 6,18%     | \$  | 796.645 |
| 2,5                    | 7,00 | 49,00 | 11,54%    | \$  | 751.169 |
| 3                      | 7,00 | 49,00 | 21,17%    | \$  | 669.392 |
| 3,5                    | 7,00 | 49,00 | 35,70%    | \$  | 546.010 |
| 4                      | 7,00 | 49,00 | 54,32%    | \$  | 387.892 |
| 4,5                    | 7,00 | 49,00 | 76,10%    | \$  | 202.911 |

### 11.3.METODO O TECNICA RESIDUAL:

| TECNICA RESIDUAL - POTENCIAL DE DESARROLLO |        |           |              |                  |
|--------------------------------------------|--------|-----------|--------------|------------------|
| EDIFICIO CONSULTORIOS CALLE 32A No 30-73   |        |           |              |                  |
| AREA BRUTA LOTE DE TERRENO                 |        |           |              | 251,56 m2        |
| CESIONES                                   |        |           |              |                  |
| Viales                                     | 0,00%  |           |              | 0,00 m2          |
| AREA NETA URBANIZABLE                      |        |           |              | 251,56 m2        |
| CESIONES (Art. 327 Pot Cali)               |        |           |              |                  |
| Espacio público en sitio                   | 0,00%  |           | 0,00 m2      |                  |
| Espacio público zonas deficitarias         | 0,00%  |           | 0,00 m2      |                  |
| Equipamiento                               | 0,00%  |           | 0,00 m2      |                  |
| Total cesiones espacio publico             | 0,00%  |           |              | 0,00 m2          |
| AREA UTIL                                  |        |           |              | 251,56 m2        |
| EDIFICABILIDAD                             |        |           |              |                  |
| Indice de ocupación según norma            | 0,80   |           |              | 201,25 m2        |
| Indice de Construcción Base                | 3,85   |           |              | 968,51 m2        |
| Indice de Construcción Adicional           | 0,00   |           |              | 0,00 m2          |
| Área máxima construible                    |        |           |              | 968,51 m2        |
| Altura máxima permitida                    |        |           |              | 4 Pisos          |
| DESCRIPCION DEL PROYECTO                   |        |           |              |                  |
| Area puntos fijos                          | 10,00% |           |              | 96,85 m2         |
| Area vendible                              |        |           |              | 871,66 m2        |
| Area unidades privadas (area piso)         |        |           |              | 217,91 m2        |
| No. de apartamentos                        |        |           |              | 4                |
| No. de garajes privados                    |        |           |              | 0 m2             |
| No. parqueaderos de visitantes             |        |           |              | 0 m2             |
| Area de parqueaderos                       |        |           |              | 0,00 m2          |
| Total área a construir                     |        |           |              | 968,51 m2        |
| ANALISIS ECONOMICO DEL PROYECTO            |        |           |              |                  |
| VENTAS                                     |        |           |              |                  |
| Area libre piso                            |        | m2        | \$ 2.800.000 | \$ 2.440.635.120 |
| Garajes                                    |        | global    | \$ 0         | \$ 0             |
| Total ventas                               |        |           |              | \$ 2.440.635.120 |
| GASTOS                                     |        |           |              |                  |
| Costos directos                            |        |           | \$ 1.400.000 | \$ 1.355.908.400 |
| Costos indirectos                          | 10,00% | C.D       |              | \$ 135.590.840   |
| Gastos administrativos                     | 5,00%  | C.D       |              | \$ 67.795.420    |
| Gastos ventas, publicidad                  | 3,00%  | VTAS      |              | \$ 73.219.054    |
| Gastos financieros                         | 7,00%  | (60% C.D) |              | \$ 56.948.153    |
| Equipamiento comunal privado               |        |           |              | \$ 0             |
| Pavimentación calzadas pendientes          | 0,00%  |           |              |                  |
| Costo total de construcción                |        |           |              | \$ 1.689.461.866 |
| Utilidad del inversionista                 | 15,00% |           |              | \$ 366.095.268   |
| VR. TOTAL LOTE DE TERRENO                  |        |           |              | \$ 385.077.986   |
| VR. M2 LOTE DE TERRENO                     |        |           |              | \$ 1.530.760     |

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 21 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

Conclusión de los valores hallados:

| METODO                                                | AREA LICENCIADA M2 | COSTO TOTAL REPRODUCCION | VALOR M2       | VALOR M2 DEPRECIADO ESTADO CONSERVACIÓN 3,5 | VARIACION % |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------------|-------------|
| Costo de Reposición ing. Hector Giraldo               | 973,56             | \$ 894.994.712           | \$919.301,03   | \$590.000,00                                | 7%          |
| Costo de Reposición precios unitarios Construdata     |                    | \$ 826.700.608           | \$849.152,19   | \$546.010,00                                |             |
| Valor Unitario M2 Terreno ing. Hector Giraldo         |                    |                          | \$1.502.623,63 | \$1.502.623,63                              | 4%          |
| Valor Unitario por Método de Comparación o de Mercado |                    |                          | \$1.450.000,00 | \$1.450.000,00                              |             |
| Valor Unitario M2 Terreno x Metodo Residual           |                    |                          | \$1.530.000,00 | \$1.530.000,00                              | 5%          |

Como se puede observar los resultados obtenidos con los datos y métodos o técnicas utilizados, se pueden considerar coincidentes, con una variación para la construcción del 7% y para el terreno del 4% por lo que, para la liquidación de la estimación del posible valor comercial del inmueble en el estado en que se encuentra se determina lo siguiente:

Para definir el valor unitario de la construcción aplicaremos el valor estimado por el método de Costo de Reposición a Nuevo menos Depreciación Acumulada, calculada con el método de Fitto y Cervini, y para el terreno, con base en el procesamiento de datos de la investigación del mercado inmobiliario local, y el factor de asimetría, adoptamos el valor unitario de \$1.450.000 por m2, valor ligeramente superior al valor promedio de los datos, considerando que la oferta N° 1, correspondiente al lote del Parqueadero del Comercio, ubicado en la misma manzana, sobre la calle 32, nos permitió calcular un valor unitario de \$1,368.000 por m2, y teniendo en cuenta que el lote del predio analizado presenta menor área (251,56 m2) y es esquinero, su valor se considera debe ser ligeramente superior.

**11.4. VALORES ADOPTADOS:** La utilización de la técnica residual nos permitió verificar la confiabilidad de los resultados obtenidos con la aplicación de los métodos de Comparación o de Mercado y del método de Costo de reposición de la obra, por lo que para la liquidación del avalúo del inmueble objeto de valoración se adoptan los siguientes valores:

| ÍTEM        | VALOR UNITARIO M2 |
|-------------|-------------------|
| TERRENO     | \$ 1.450.000,00   |
| EDIFICACION | \$ 546.010,00     |

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 22 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

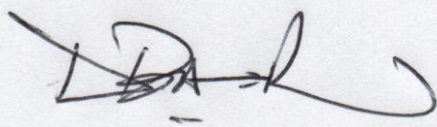
## 12. RESULTADO DEL AVALÚO

| ÍTEM                                 | ÁREA   | VALOR UNITARIO M2 | VALOR TOTAL              |
|--------------------------------------|--------|-------------------|--------------------------|
| TERRENO                              | 251,56 | \$ 1.450.000,00   | \$ 364.762.000,00        |
| EDIFICACION                          | 973,56 | \$ 546.010,00     | \$ 531.573.495,60        |
| SUMA                                 |        |                   | \$ 896.335.495,60        |
| <b>AVALUO TOTAL AJUSTADO AL PESO</b> |        |                   | <b>\$ 896.335.496,00</b> |

SON:

**OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE.**

Atentamente,



**DANIEL GILBERTO BAQUERO LEMUS**

Investigador del Mercado Inmobiliario

Economista M.P. 15708

RAA AVAL – 19313314

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 23 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

## 13. ANEXOS

### 13.1 GRÁFICOS

- Plano de levantamiento topográfico.

### 13.2 DESCRIPCION FOTOGRAFICA

- Fotografías Sector (Cortesía de Google Earth)
- Fotografías del predio objeto de avalúo (Se utilizan las fotografías aportadas por el solicitante considerando que las tomadas por el suscrito perito al momento de la inspección ocular atendida por el doctor Samuel Orozco Vander Hukc, abogado de la demanda y el arquitecto Efraín López, por parte de los demandados, el día 25 de noviembre, se dañaron por escasa luminosidad.

### 13.3 DOCUMENTALES

- Oficio de solicitud de avalúo, Radicación 4762020ER4962-O1, de 30-10-2020, anexando documentos.
- Copia del Auto N° 0487 del 5 de agosto de 2019, del Juzgado mediante la cual ordena: "...**DESIGNAR** como perito evaluador al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC, TERRITORIAL VALLE...".
- Copia del Oficio No. 2434, emitido por el Honorable Juez Tercero Civil Municipal de Palmira, FRANK TOBAR VARGAS, fechado 14 de agosto de 2019, dirigido al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.IGAC, TERRITORIAL VALLE, mediante la cual comunican el AUTO No. 487 del 5 de agosto de 2019.
- Copia de la respuesta emitida por el funcionario Daniel G. Baquero Lemus, a la "NOTIFICACION AUTO No. 486 DE OCTUBRE 21 DE 2019, MEDIANTE OFICIO No. 3.347 DE OCTUBRE 28 DE 2019, PROCESO EJECUTIVO Rad. 2013-00204-00...".

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <p>INFORME AVALÚO URBANO</p> <p><b>GESTIÓN CATASTRAL</b></p> | FECHA DE RECIBO | Pág. 24 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

- Copia del Auto de Sustanciación No. 130 de septiembre 7 de 2020, mediante la cual integran al proceso “la comunicación a que se hace referencia en la nota secretarial que antecede, poniendo a disposición de las partes el formato de solicitud de avalúo, presentado por parte del Investigador de Mercado Inmobiliario del IGAC; esto con el fin de que las partes aporten la documentación completa requerida por el IGAC en Oficio 6022 del 16 de septiembre de 2019 –fl 136 cd 4 REITERÁNDOLE a las partes que deben prestar colaboración con lo requerido y gestionar lo pertinente **a más tardar el 7 de octubre de 2020;...**”
- Formulario de Registro Único Tributario Hoja Principal, N° 14586580054, de 4 de junio de 2019.
- Certificado de Tradición, Matrícula inmobiliaria 378-47844 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira, impreso el 26 de octubre de 2020, en seis (6) folios.
- Copia del Tabulado del Impuesto Predial Unificado Predio 010102690016000 de 30 de octubre de 2020. Avalúo Catastral Vigencia 01-01-2020: \$22'429.000.
- COMPROBANTE DE TRANSACCION, Banco de Bogotá 230, Oficina Llanogrande N° 070500023002 del 06-11-2020 por \$3'000.000, a CTA. CTE. \*\*\*\*\*0287 B. POPULAR INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI. enviado vía correo electrónico de fecha 8-11-2020.
- Fotocopia de Cédula de Ciudadanía de Samuel Orozco Vander Huckc, N° 16257812.
- Copia de Plano de Fachadas y Cortes, sello de CURADURÍA URBANA UNO PALMIRA, LICENCIA No. 095, de 30 diciembre de 2013, escala 1:75, firmado por ARQ. Efraín López Botero, Mat. Prof.: 76700-24790.
- Copia de Plano LEVANTAMIENTO PLANTAS ARQUITECTONICAS, escala 1:75, digitalizada por ARQ. Didier Aguirre, con sello de CURADURÍA URBANA UNO DE PALMIRA LICENCIA No. 095 de 30 diciembre de 2013.
- Resolución No. 095 de diciembre 30 de 2013, “POR LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE COPNSTRUCCIÓN MODALIDAD RECONOCIMIENTO”, expedida por la CURADURÍA URBANA del municipio de Palmira.

|                                                                                                                                                             |                                                              |                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <br><b>IGAC</b><br><small>INSTITUTO GEOGRÁFICO<br/>AGUSTÍN CODAZZI</small> | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 25 de 29 |
|                                                                                                                                                             |                                                              | 2021-01-25      |               |

Nota:

Los documentos que reposan en el expediente no se adjuntan para no duplicar información.

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 26 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

## REGISTRO FOTOGRAFICO



ENTORNO URBANO DEL EDIFICIO EN AVALÚO

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 27 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73

| 1 ESTRUCTURA EDIFICIO – CONSTRUCCION EXISTENTE    |     |       |                       |                       |
|---------------------------------------------------|-----|-------|-----------------------|-----------------------|
| DESCRIPCIÓN                                       | Un. | Cant. | VR. UNITARIO          | VR.TOTAL              |
| RELLENO ROCA MUERTA                               | M3  | 75    | \$ 49.400             | \$ 3.705.000          |
| EXCAVACION VIGAS                                  | M3  | 15    | \$ 32.500             | \$ 487.500            |
| EXCAVACION ZAPATAS                                | M3  | 33    | \$ 32.500             | \$ 1.072.500          |
| EXCAVACION LOTE                                   | M3  | 325   | \$ 32.500             | \$ 10.562.500         |
| COLUMNAS DE 50X50 EN CONCRETO DE 3000 PSI         | M3  | 64    | \$ 1.144.000          | \$ 73.216.000         |
| ZAPATAS DE 1,10X1,10 EN CONCRETO DE 3000 PSI      | M3  | 13,2  | \$ 507.000            | \$ 6.692.400          |
| VIGAS DE CIMENTACION DE CONCRETO DE 3000 PSI      | M3  | 15    | \$ 763.100            | \$ 11.446.500         |
| VIGAS AEREAS EN CONCRETO DE 3000 PSI              | M3  | 14    | \$ 1.053.000          | \$ 14.742.000         |
| SOBREPISO EN CONCRETO 0,15                        | M2  | 332   | \$ 101.400            | \$ 33.664.800         |
| LOSA EN CASETON H= 40 CM CONCRETO DE 3000 PSI     | M2  | 798   | \$ 175.500            | \$ 140.049.000        |
| MURO DE CONTENCION                                | M2  | 10,5  | \$ 728.000            | \$ 7.644.000          |
| MURO FACHADA                                      | M2  | 515   | \$ 78.000             | \$ 40.170.000         |
| MURO EN LADRILLO                                  | M2  | 247   | \$ 75.400             | \$ 18.623.800         |
| REPELLO                                           | M2  | 1644  | \$ 39.000             | \$ 64.116.000         |
| DINTELES EN CONCRETO                              | ML  | 112   | \$ 58.500             | \$ 6.552.000          |
| CAJAS DE 60X60 EN CONCRETO                        | UN  | 8     | \$ 338.000            | \$ 2.704.000          |
| TUBERIA SANITARIA DE 6"                           | ML  | 66    | \$ 58.500             | \$ 3.861.000          |
| ACERO DE 60000 PSI                                | KLS | 61900 | \$ 5.070              | \$ 313.833.000        |
| MALLA ELECTROSOLDADA                              | M2  | 700   | \$ 28.600             | \$ 20.020.000         |
| PUNTOS SANITARIOS DE 4"                           | PTO | 48    | \$ 91.000             | \$ 4.368.000          |
| BAJANTES DE 4"                                    | ML  | 242   | \$ 41.600             | \$ 10.067.200         |
| ESCALERA EN CONCRETO                              | UN  | 3     | \$ 2.600.000          | \$ 7.800.000          |
| ALQUILER DE ANDAMIOS - PLUMA - TACOS - FORMALETAS | GLB | 1     | \$ 14.040.000         | \$ 14.040.000         |
|                                                   |     |       | <b>SUBTOTAL</b>       | \$ 809.437.200        |
|                                                   |     |       | <b>ADMINISTRACIÓN</b> | \$ 32.377.488         |
|                                                   |     |       | <b>IMPREVISTOS</b>    | \$ 24.283.116         |
|                                                   |     |       | <b>UTILIDAD</b>       | \$ 24.283.116         |
|                                                   |     |       | <b>IVA</b>            | \$ 4.613.792          |
|                                                   |     |       | <b>Sub-total 1:</b>   | <b>\$ 894.994.712</b> |



PRESUPUESTO DE OBRA DEL INGENIERO HECTOR FABIO GIRALDO

|                                                                                   |                                                              |                 |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|  | <b>INFORME AVALÚO URBANO</b><br><br><b>GESTIÓN CATASTRAL</b> | FECHA DE RECIBO | Pág. 28 de 29 |
|                                                                                   |                                                              | 2021-01-25      |               |

PRESUPUESTO DE OBRA POR PRECIOS UNITARIOS EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE CALLE 32A N° 30-73  
PALMIRA FUENTE: REVISTA CONSTRUDATA EDICION 183 JUNIO-AGOSTO 2017

| ITEM                                                                                                                                                      | CANTIDAD                               | VALOR UNITARIO | UNIDAD | SUBTOTAL              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------|--------|-----------------------|
| RELLENO RECEBO COMUN COMPACTADO                                                                                                                           | 75                                     | \$ 48.996      | M3     | \$ 3.674.700          |
| EXCAVACIÓN VIGAS                                                                                                                                          | 15                                     | \$ 18.428      | M3     | \$ 276.420            |
| EXCAVACIÓN ZAPATAS                                                                                                                                        | 33                                     | \$ 18.428      | M3     | \$ 608.124            |
| EXCAVACION LOTE                                                                                                                                           | 325                                    | \$ 18.428      | M3     | \$ 5.989.100          |
| 18 COLUMNAS 50X50 CONCRETO 3000 PSI. \$191.081/ML                                                                                                         | 360                                    | \$ 191.081     | ML     | \$ 68.789.160         |
| ZAPATAS 1,10 X 1,10 X 1,0 CONCRETO 3000 PSI. 13 M3                                                                                                        | 21                                     | \$ 441.042     | UND    | \$ 9.261.882          |
| VIGAS DE CIMENTACIÓN CONCRETO 3000 PSI. \$190,295/ML                                                                                                      | 138                                    | \$ 190.295     | ML     | \$ 26.260.710         |
| VIGAS AEREAS EN CONCRETO DE 3000 PSI. 408 ML                                                                                                              | 128,8                                  | \$ 190.295     | ML     | \$ 24.509.996         |
| PLACA CONTRAPISO PISO CONCRETO 0,10 CM. MALLA                                                                                                             | 332                                    | \$ 105.059     | M2     | \$ 34.879.588         |
| LOSA EN CASETÓN DE GUADUA H=40 CONCRETO 3000 PSI                                                                                                          | 798                                    | \$ 152.974     | M2     | \$ 122.073.252        |
| MURO DE CONTENCIÓN                                                                                                                                        | 10,5                                   | \$ 728.000     | M3     | \$ 7.644.000          |
| MURO FACHADA LADRILLO PRENSADO LIVIANO                                                                                                                    | 515                                    | \$ 108.643     | M2     | \$ 55.951.145         |
| MURO LADRILLO                                                                                                                                             | 247                                    | \$ 129.947     | M2     | \$ 32.096.909         |
| REPELLO ARENA-CEMENTO 1:3. IMPERMEABILIZADO                                                                                                               | 1644                                   | \$ 26.674      | M2     | \$ 43.852.056         |
| DINTELES EN CONCRETO                                                                                                                                      | 112                                    | \$ 23.075      | ML     | \$ 2.584.400          |
| CAJAS DE 60X60 EN CONCRETO                                                                                                                                | 8                                      | \$ 406.432     | UND    | \$ 3.251.456          |
| TUBERÍA SANITARIA DE 6"                                                                                                                                   | 66                                     | \$ 58.500      | ML     | \$ 3.861.000          |
| ACERO DE 6000 PSI ( Costo incluido en cada item de la estructura)                                                                                         | 61900                                  | \$ -           | KG     | \$ -                  |
| MALLA ELECTROSOLDADA XX: 159.6 X 2.35. (Costo incluido en el item respectivo)                                                                             | 700                                    | \$ -           | M2     | \$ -                  |
| PUNTOS SANITARIOS DE 4"                                                                                                                                   | 48                                     | \$ 98.650      | UND    | \$ 4.735.200          |
| BAJANTES DE 4"                                                                                                                                            | 242                                    | \$ 34.883      | ML     | \$ 8.441.686          |
| 3 ESCALERAS EN CONCRETO 20 ESCALONES, DOS DESCANSOS 2 M2 C/U, ANCHO: 1,5 ML; H=20 CM. CONCRETO REFORZADO                                                  | 102                                    | \$ 60.000      | ML     | \$ 6.120.000          |
| ALQUILER DE ANDAMIOS-PLUMA-TACOS - FORMALETAS                                                                                                             | 1                                      | \$ 14.000.000  | GLB    | \$ 14.000.000         |
| <b>COSTO TOTAL DE LA OBRA VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO</b>                                                                                                 |                                        |                |        | <b>\$ 478.860.784</b> |
| COSTOS ESTUDIOS PRELIMINARES, DISEÑOS, PERMISOS, LICENCIAS ETC.                                                                                           | 8%                                     | \$ 478.860.784 |        | \$ 38.308.863         |
| COSTOS FINANCIEROS CREDITO 60% COSTO TOTAL. TASA DE INTERES CORRIENTE SUPERBANCARIA VIGENTE A DICIEMBRE 2017 ANUAL: 20%. TASA INTERES PROMEDIO MES: 1,67% | 20%                                    | \$ 287.316.470 |        | \$ 57.463.294         |
| <b>TOTAL COSTO DE OBRA A COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO VALORES AGOSTO 2017</b>                                                                              |                                        |                |        | <b>\$ 574.632.941</b> |
| AIU: A=10%; I=4%; U=10%                                                                                                                                   |                                        | 24%            |        | \$ 137.911.906        |
| <b>VALOR COMERCIAL TOTAL DE LA OBRA ESTIMADA POR COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO</b>                                                                          |                                        |                |        | <b>\$ 712.544.847</b> |
| ACTUALIZACIÓN VALORES UNITARIOS POR UNIDAD DE MEDIDA APLICANDO INDICE DANE PRECIOS CONSTRUCCIÓN PESADA iccp*                                              | Indice Acumulado junio 2017/enero 2021 | 1,160208529    |        | \$ 826.700.608        |
| <b>AVALUO COMERCIAL DE EDIFICIO COMERCIAL DE USO MULTIPLE ESTIMADO POR COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO A ENERO 2021</b>                                       |                                        |                |        | <b>\$ 826.700.608</b> |
| AREA CONSTRUIDA LICENCIADA                                                                                                                                | 973,56                                 | M2             |        |                       |
| COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO POR M2                                                                                                                        | \$ 849.152,19                          | M2             |        |                       |
| COSTO DE REPOSICION A NUEVO POR M2 MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA APLICACIÓN ECUACIÓN N° 3,5 DE FITTO Y CERVINI                                             | \$ 546.009,95                          | M2             |        |                       |
| COSTO DE REPOSICIÓN POR M2 DEPRECIADO AJUSTADO AL PESO                                                                                                    | \$ 546.010                             |                |        |                       |

**PRESUPUESTO CALCULADO POR EL PERITO**



Nivel 2



Escaleras Nivel 2



Nivel 2



Nivel 2



Nivel 2



Nivel 2



Nivel 1 semisótano



Nivel 1



Nivel 1



Nivel 1



Nivel 3



Nivel 3



Nivel 3



Nivel 3



Punto fijo



Foso Ascensor

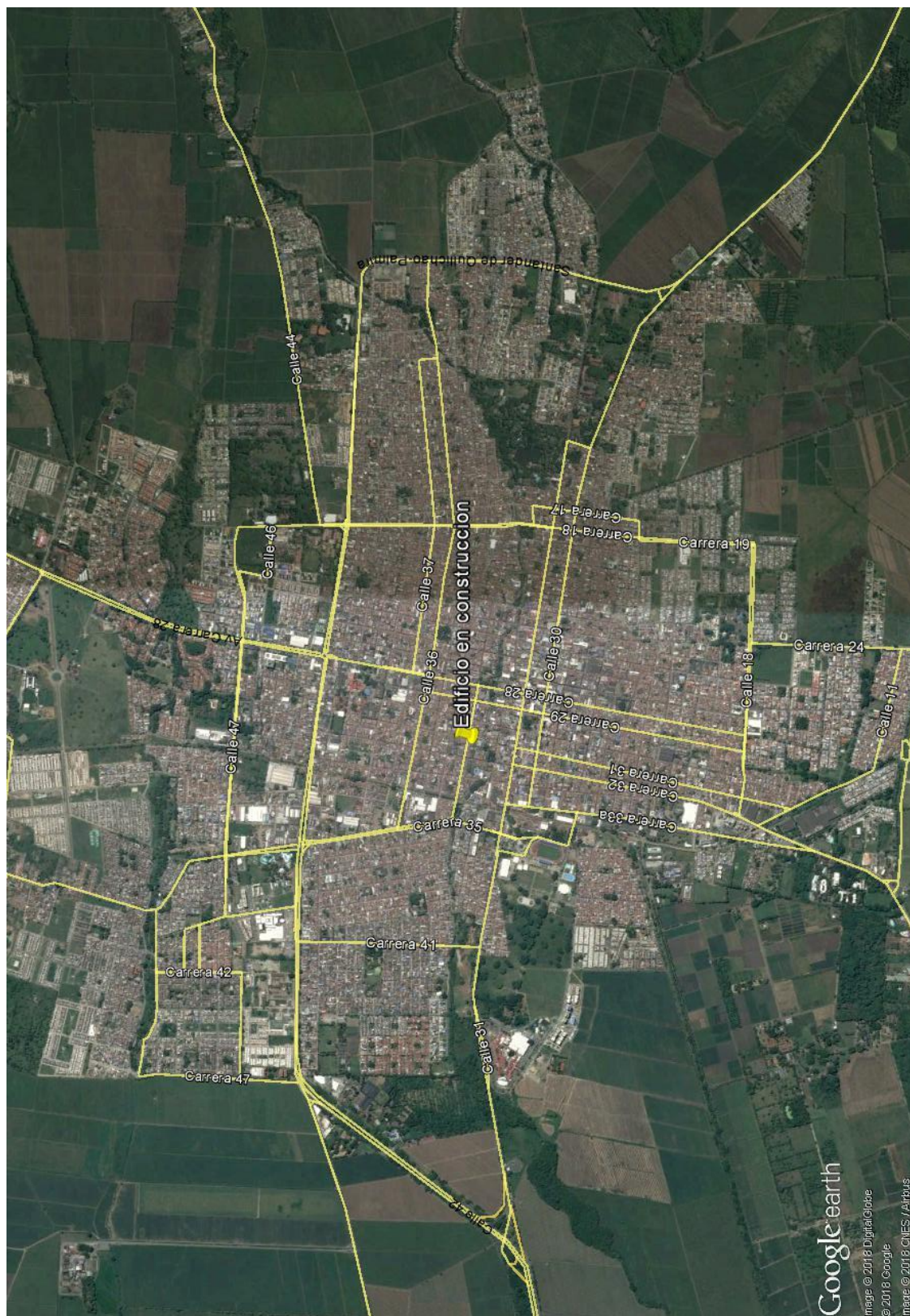


Nivel 4 sin cubierta



Nivel 4 sin cubierta

## 17.LOCALIZACION DE LA PROPIEDAD EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA



# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

**CALLE 32A No 31-73  
BARRIO: CENTRAL  
MUNICIPIO DE PALMIRA - VALLE**

**RADICACIÓN IGAC  
4762020ER4962-01 de 30-10-2020**

**Solicitado por:  
FRANK TOVAR VARGAS  
Juez Tercero Civil del Circuito de  
Palmira  
Proceso EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL  
Radicado 7652031030032013-00204-00**

Subdirección de Catastro  
GIT de Avalúos  
Bogotá D.C.

(enero de 2021)

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**COPNIA**  
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios  
CVAD-2020-514931

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que HECTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 14701312, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 76202-192975 desde el 16 de Septiembre de 2010, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1090.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veintiocho (28) días del mes de Diciembre del año dos mil veinte (2020).

**Rubén Dario Ochoa Arbeláez**

  
Firmal del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

Palmira, 29 de diciembre del 2.020

Dr.

**DANIEL G. BAQUERO LEMUS**

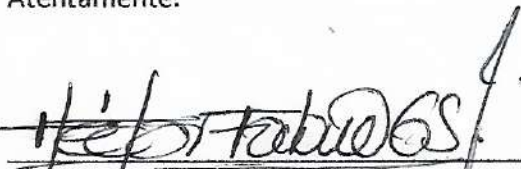
IGAC-Secc. Valle del Cauca

Ref.: **EDIFICIO COMERCIAL DE USO MULTIPLE** – Calle 32A No. 30-73

Cordial saludo,

El presente para hacer entrega de presupuestos solicitados por Ud. Agradezco su confianza profesional.

Atentamente.



**Ing. Civil: HECTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE**

C.C. 14.701.312 de Palmira

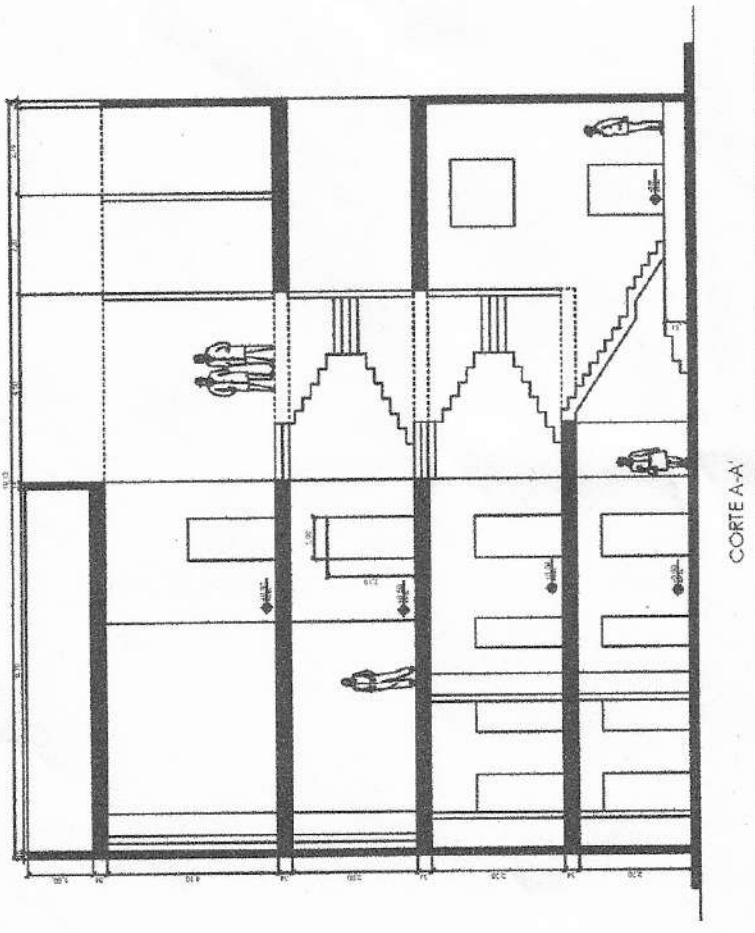
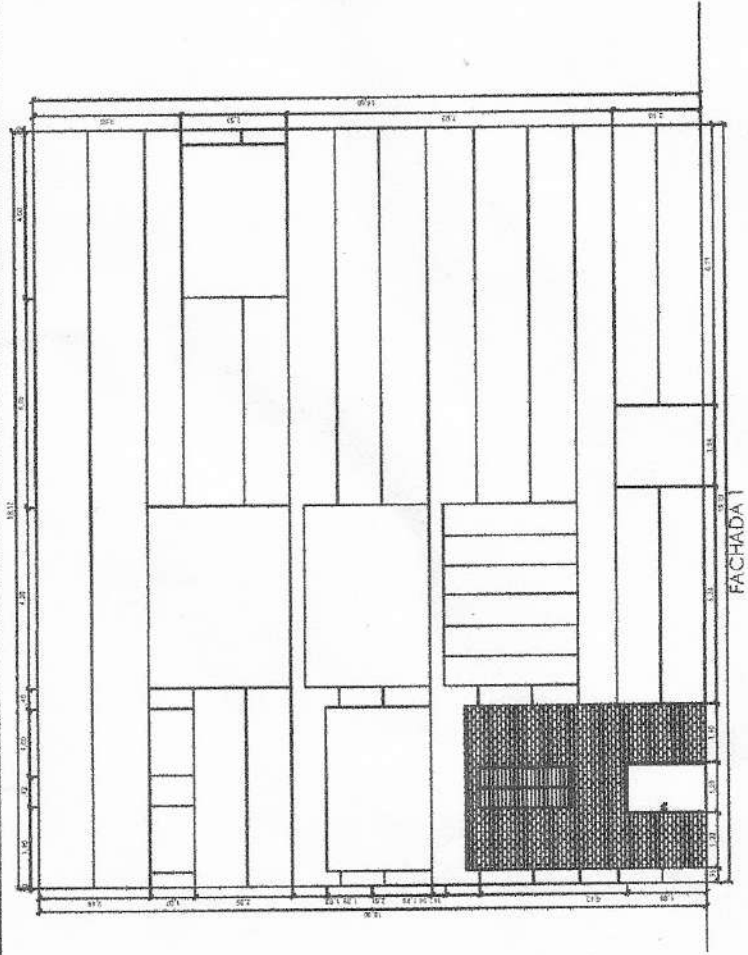
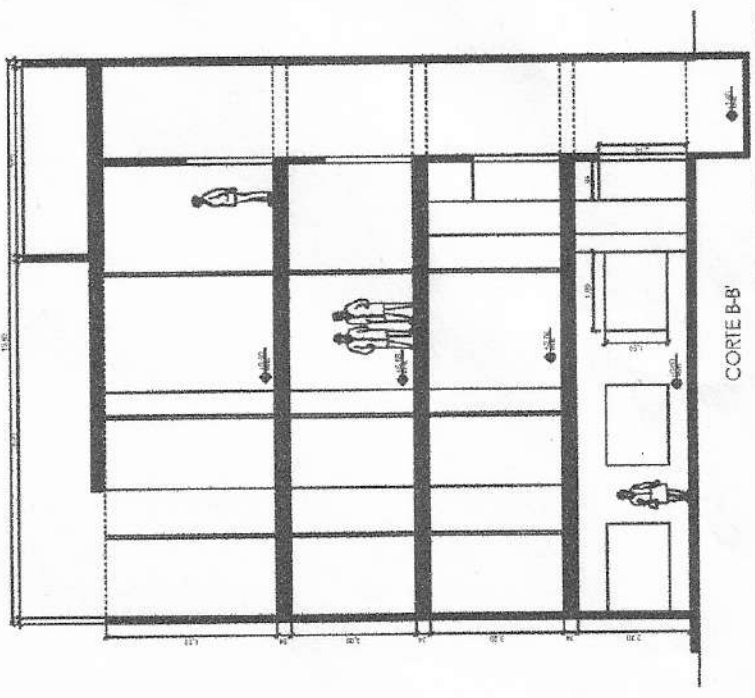
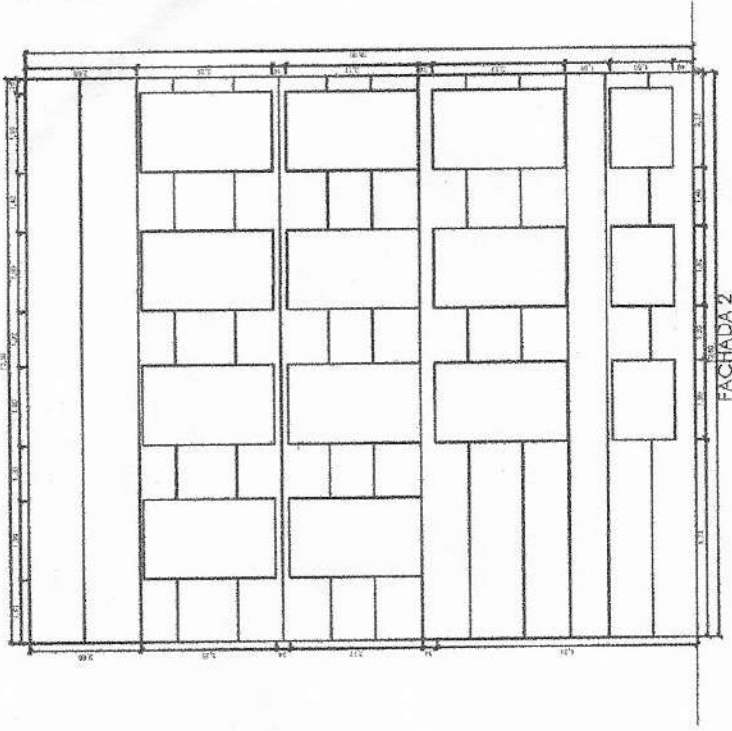
Mat. Prof. 76202192975 Valle

Dirección: Cra. 1a. No. 21-11 Palmira-Valle del Cauca

Correo Electrónico: inghectorfabiogiraldo@gmail.com

CELULAR: 3164981764

|                                                       |  |                                       |                                           |                                       |                               |        |              |                                                             |                              |                                     |                          |
|-------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------|--------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| PROYECTO:<br><b>EDIFICIO MEDICO<br/>PARQUE LINEAL</b> |  | CONTIENE:<br><b>FACHADAS Y CORTES</b> | DIGITALIZO:<br><b>ARQ. DIDIER AGUIRRE</b> | DIBUJO:<br><b>ARQ. DIDIER AGUIRRE</b> | OBSERVACIONES:<br>OBSERVACION | FECHA: | PROPIETARIO: | LOCALIZACION:<br>BARRIO COLOMBIA<br>CALLE 32A No. 30-73 ESQ | FECHA:<br>NOVIEMBRE DEL 2013 | ESCALA DE IMPRESION:<br><b>1:75</b> | PLANO No.:<br><b>2/2</b> |
|-------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------|--------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|



PROYECTO:  
**EDIFICIO MEDICO  
PARQUE LINEAL**

CONTIENE:  
LEVANTAMIENTO  
PLANTAS ARQUITECTONICAS

DIGITALIZO:  
ARQ. DIDIER AGUIRRE

DIBUJO:  
ARQ. DIDIER AGUIRRE

OBSERVACIONES:  
OBSERVACIÓN:

FECHA:

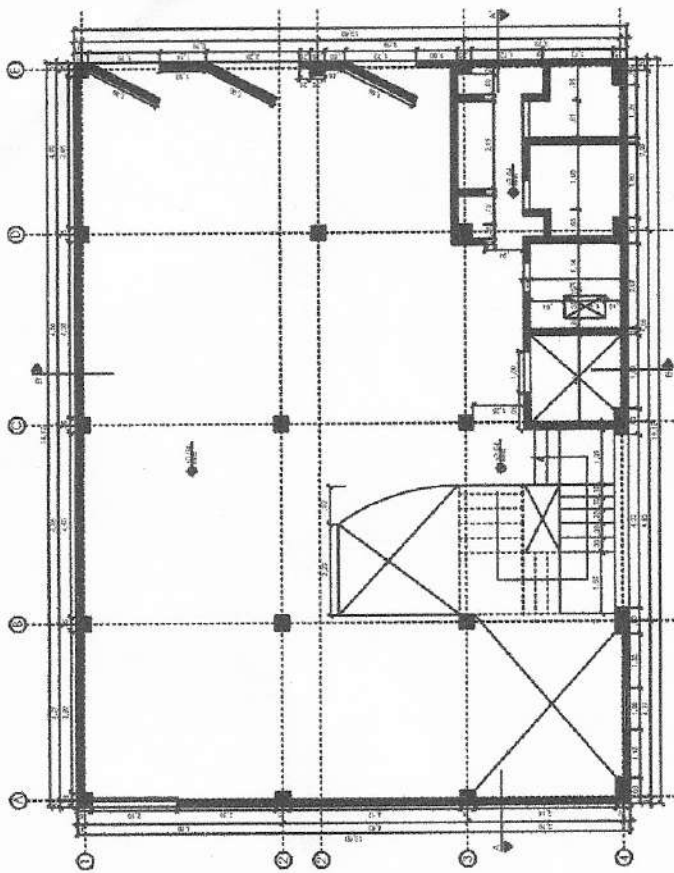
PROPIETARIO:

LOCALIZACIÓN:  
BARRIO COLOMBIA  
CALLE 32A No. 30-73 ESQ.

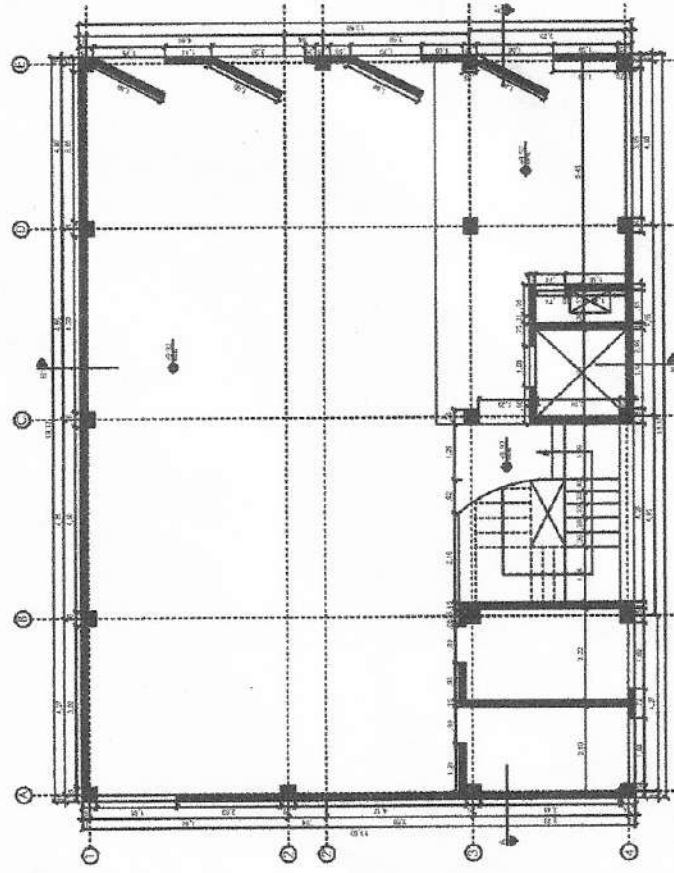
FECHA:  
NOVIEMBRE DEL 2013

ESCALA DE IMPRESIÓN:  
**1:75**

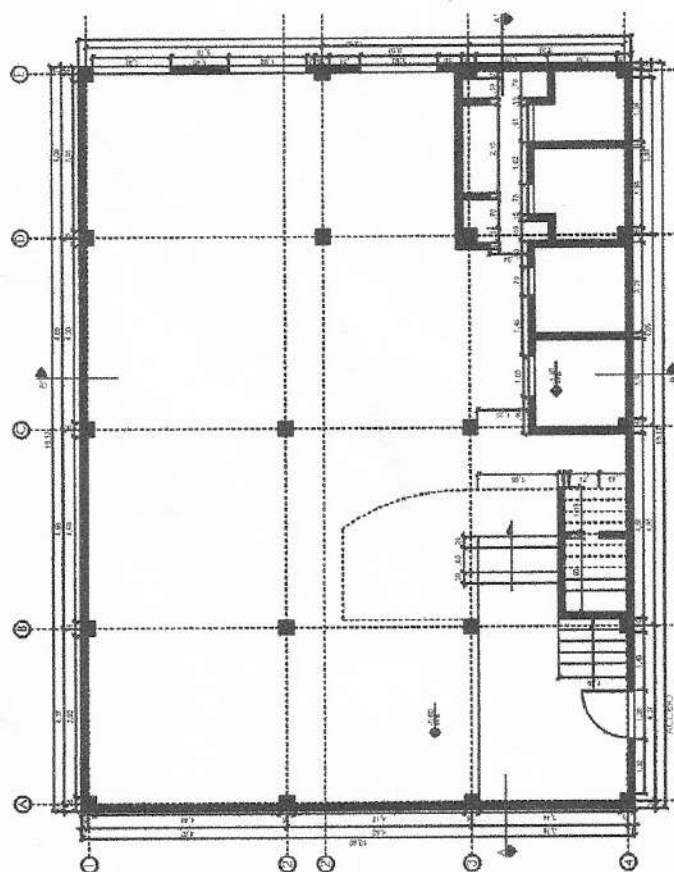
PLANO No.:  
**1/2**



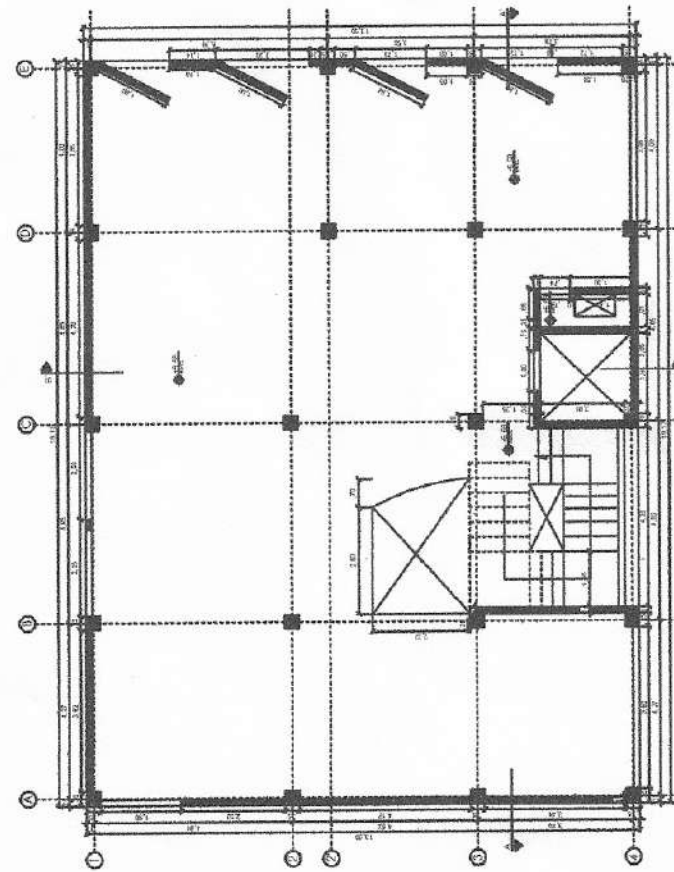
PLANTA ARQUITECTÓNICA 2 PISO



PLANTA ARQUITECTÓNICA 4 PISO



PLANTA ARQUITECTÓNICA 1 PISO



PLANTA ARQUITECTÓNICA 3 PISO

**EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73**

| <b>1 ESTRUCTURA EDIFICIO – CONSTRUCCION EXISTENTE</b> |            |              |                     |                       |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                                    | <b>Un.</b> | <b>Cant.</b> | <b>VR. UNITARIO</b> | <b>VR.TOTAL</b>       |
| RELLENO ROCA MUERTA                                   | M3         | 75           | \$ 49.400           | \$ 3.705.000          |
| EXCAVACION VIGAS                                      | M3         | 15           | \$ 32.500           | \$ 487.500            |
| EXCAVACION ZAPATAS                                    | M3         | 33           | \$ 32.500           | \$ 1.072.500          |
| EXCAVACION LOTE                                       | M3         | 325          | \$ 32.500           | \$ 10.562.500         |
| COLUMNAS DE 50X50 EN CONCRETO DE 3000 PSI             | M3         | 64           | \$ 1.144.000        | \$ 73.216.000         |
| ZAPATAS DE 1,10X1,10 EN CONCRETO DE 3000 PSI          | M3         | 13,2         | \$ 507.000          | \$ 6.692.400          |
| VIGAS DE CIMENTACION DE CONCRETO DE 3000 PSI          | M3         | 15           | \$ 763.100          | \$ 11.446.500         |
| VIGAS AEREAS EN CONCRETO DE 3000 PSI                  | M3         | 14           | \$ 1.053.000        | \$ 14.742.000         |
| SOBREPISO EN CONCRETO 0,15                            | M2         | 332          | \$ 101.400          | \$ 33.664.800         |
| LOSA EN CASETON H= 40 CM CONCRETO DE 3000 PSI         | M2         | 798          | \$ 175.500          | \$ 140.049.000        |
| MURO DE CONTENCIÓN                                    | M2         | 10,5         | \$ 728.000          | \$ 7.644.000          |
| MURO FACHADA                                          | M2         | 515          | \$ 78.000           | \$ 40.170.000         |
| MURO EN LADRILLO                                      | M2         | 247          | \$ 75.400           | \$ 18.623.800         |
| REPELLO                                               | M2         | 1644         | \$ 39.000           | \$ 64.116.000         |
| DINTELES EN CONCRETO                                  | ML         | 112          | \$ 58.500           | \$ 6.552.000          |
| CAJAS DE 60X60 EN CONCRETO                            | UN         | 8            | \$ 338.000          | \$ 2.704.000          |
| TUBERIA SANITARIA DE 6"                               | ML         | 66           | \$ 58.500           | \$ 3.861.000          |
| ACERO DE 60000 PSI                                    | KLS        | 61900        | \$ 5.070            | \$ 313.833.000        |
| MALLA ELECTROSOLDADA                                  | M2         | 700          | \$ 28.600           | \$ 20.020.000         |
| PUNTOS SANITARIOS DE 4"                               | PTO        | 48           | \$ 91.000           | \$ 4.368.000          |
| BAJANTES DE 4"                                        | ML         | 242          | \$ 41.600           | \$ 10.067.200         |
| ESCALERA EN CONCRETO                                  | UN         | 3            | \$ 2.600.000        | \$ 7.800.000          |
| ALQUILER DE ANDAMIOS - PLUMA - TACOS - FORMALETAS     | GLB        | 1            | \$ 14.040.000       | \$ 14.040.000         |
| <b>SUBTOTAL</b>                                       |            |              |                     | <b>\$ 809.437.200</b> |
| <b>ADMINISTRACIÓN</b>                                 |            |              |                     | <b>\$ 32.377.488</b>  |
| <b>IMPREVISTOS</b>                                    |            |              |                     | <b>\$ 24.283.116</b>  |
| <b>UTILIDAD</b>                                       |            |              |                     | <b>\$ 24.283.116</b>  |
| <b>IVA</b>                                            |            |              |                     | <b>\$ 4.613.792</b>   |
| <b>Sub-total 1:</b>                                   |            |              |                     | <b>\$ 894.994.712</b> |

## EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73

2

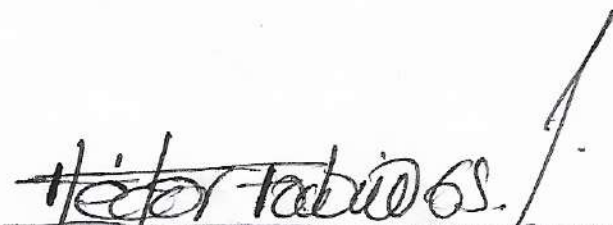
## PRESUPUESTO DE OBRA - TERMINACION EDIFICIO

| DESCRIPCIÓN                                      | Un. | Cant. | VR. UNITARIO         | VR.TOTAL              |
|--------------------------------------------------|-----|-------|----------------------|-----------------------|
| LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO                         | M2  | 1000  | \$ 3.675             | \$ 3.675.000          |
| CUBIERTA EN TEJA TERMOACUSTICA ZONAS COMUNES     | M2  | 258   | \$ 63.000            | \$ 16.254.000         |
| CANALES EN LAMINA                                | ML  | 28    | \$ 26.250            | \$ 735.000            |
| SOLAPAS AUTOADHESIVAS                            | ML  | 40    | \$ 14.700            | \$ 588.000            |
| PERFILERIA ESTRUCTURAL DE 4" X 1 1/2 2" X 1 1/2" | M2  | 258   | \$ 82.800            | \$ 21.362.400         |
| CABALLETES EN PVC                                | ML  | 14    | \$ 42.000            | \$ 588.000            |
| PISOS EN CERAMICA                                | M2  | 1012  | \$ 66.000            | \$ 66.792.000         |
| GUARDESCOBAS                                     | ML  | 320   | \$ 18.900            | \$ 6.048.000          |
| ESTUCO Y PINTURA                                 | M2  | 2500  | \$ 18.900            | \$ 47.250.000         |
| ASCENSOR PARA 8 PERSONAS                         | UN  | 1     | \$ 80.000.000        | \$ 80.000.000         |
| PUNTOS ELECTRICOS                                | PTO | 80    | \$ 73.500            | \$ 5.880.000          |
| PUNTOS HIDRAULICOS                               | PTO | 60    | \$ 42.000            | \$ 2.520.000          |
| PUNTOS SANITARIOS                                | PTO | 60    | \$ 68.250            | \$ 4.095.000          |
| ACOMETIDA ELECTRICA                              | GLB | 1     | \$ 4.500.000         | \$ 4.500.000          |
| LAMPARAS LED                                     | UN  | 40    | \$ 52.500            | \$ 2.100.000          |
| CONTADOR ENERGIA                                 | UN  | 1     | \$ 735.000           | \$ 735.000            |
| CONTADOR DE AGUA                                 | UN  | 1     | \$ 735.000           | \$ 735.000            |
| BAJANTE DE 4" SANITARIO                          | ML  | 26    | \$ 26.250            | \$ 682.500            |
| BAJANTE DE 4" AGUAS LLUVIAS                      | ML  | 26    | \$ 21.000            | \$ 546.000            |
| TUBERÍA HIDRAULICA 1"                            | ML  | 80    | \$ 6.300             | \$ 504.000            |
| PASAMANOS DE ALUMINIO Y VIDRIO ESCALERA          | ML  | 5,7   | \$ 441.000           | \$ 2.513.700          |
| PASAMANOS DE ALUMINIO Y VIDRIO VACIO             | ML  | 4,7   | \$ 441.000           | \$ 2.072.700          |
| MUROS DOBLES EN SUPERBOARD E=10CM                | M2  | 400   | \$ 77.000            | \$ 30.800.000         |
| CIELOS EN PVC                                    | M2  | 960   | \$ 63.000            | \$ 60.480.000         |
| CARPINTERIA ALUMINIO                             | M2  | 120   | \$ 435.750           | \$ 52.290.000         |
| MURO LADRILLO FAROL CONSULTORIOS                 | M2  | 858   | \$ 63.800            | \$ 54.740.400         |
| ESTUCO RELLENO CONSULTORIOS                      | M2  | 1716  | \$ 9.900             | \$ 16.988.400         |
| ESTUCO LISTO CONSULTORIOS                        | M2  | 1716  | \$ 9.900             | \$ 16.988.400         |
| PINTURA CONSULTORIOS                             | M2  | 1716  | \$ 9.900             | \$ 16.988.400         |
| PUNTOS ELECTRICOS CONSULTORIOS                   | PTO | 198   | \$ 71.500            | \$ 14.157.000         |
| ALQUILER ANDAMIOS                                | GLB | 1     | \$ 3.200.000         | \$ 3.200.000          |
| RETIRO DE SOBRANTES                              | GLB | 1     | \$ 600.000           | \$ 600.000            |
| ASEO Y LIMPIEZA                                  | GLB | 1     | \$ 400.000           | \$ 400.000            |
|                                                  |     |       | <b>SUBTOTAL</b>      | <b>\$ 537.808.900</b> |
|                                                  |     |       | <b>ADMINIST.(4%)</b> | <b>\$ 21.512.356</b>  |
|                                                  |     |       | <b>IMPREV.(3%)</b>   | <b>\$ 16.134.267</b>  |
|                                                  |     |       | <b>UTILIDAD (3%)</b> | <b>\$ 16.134.267</b>  |
|                                                  |     |       | <b>IVA</b>           | <b>\$ 3.065.511</b>   |
|                                                  |     |       | <b>Sub-total 2:</b>  | <b>\$ 594.655.301</b> |

EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73

|                                     |                                                                                                  |                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 3                                   | VALOR DEL TERRENO:                                                                               |                  |
|                                     | Sub-total 3:                                                                                     | \$ 378.000.000   |
| 4                                   | PLANOS ESTRUCTURALES - ARQUITECTONICOS - ELECTRICOS - HIDRAULICOS - SANITARIOS - PAGO LICENCIAS: |                  |
|                                     | Sub-total 4:                                                                                     | \$ 63.000.000    |
| VALOR EDIFICIO TERMINADO (1+2+3+4): |                                                                                                  | \$ 1.930.650.013 |

Atentamente:



Ing./Civil: HECTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE

C.C. 14.701.312 de Palmira

Mat. Prof. 76202192975 Valle

Dirección : Cra. 1a. No. 21-11 Palmira-Valle del Cauca

Correo Electronico: inghectorfabiogiraldo@gmail.com

CELULAR: 3164981764

**EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73**

| <b>1 ESTRUCTURA EDIFICIO – CONSTRUCCION EXISTENTE</b> |            |              |                     |                       |
|-------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| <b>DESCRIPCIÓN</b>                                    | <b>Un.</b> | <b>Cant.</b> | <b>VR. UNITARIO</b> | <b>VR.TOTAL</b>       |
| RELLENO ROCA MUERTA                                   | M3         | 75           | \$ 49.400           | \$ 3.705.000          |
| EXCAVACION VIGAS                                      | M3         | 15           | \$ 32.500           | \$ 487.500            |
| EXCAVACION ZAPATAS                                    | M3         | 33           | \$ 32.500           | \$ 1.072.500          |
| EXCAVACION LOTE                                       | M3         | 325          | \$ 32.500           | \$ 10.562.500         |
| COLUMNAS DE 50X50 EN CONCRETO DE 3000 PSI             | M3         | 64           | \$ 1.144.000        | \$ 73.216.000         |
| ZAPATAS DE 1,10X1,10 EN CONCRETO DE 3000 PSI          | M3         | 13,2         | \$ 507.000          | \$ 6.692.400          |
| VIGAS DE CIMENTACION DE CONCRETO DE 3000 PSI          | M3         | 15           | \$ 763.100          | \$ 11.446.500         |
| VIGAS AEREAS EN CONCRETO DE 3000 PSI                  | M3         | 14           | \$ 1.053.000        | \$ 14.742.000         |
| SOBREPISO EN CONCRETO 0,15                            | M2         | 332          | \$ 101.400          | \$ 33.664.800         |
| LOSA EN CASETON H= 40 CM CONCRETO DE 3000 PSI         | M2         | 798          | \$ 175.500          | \$ 140.049.000        |
| MURO DE CONTENCIÓN                                    | M2         | 10,5         | \$ 728.000          | \$ 7.644.000          |
| MURO FACHADA                                          | M2         | 515          | \$ 78.000           | \$ 40.170.000         |
| MURO EN LADRILLO                                      | M2         | 247          | \$ 75.400           | \$ 18.623.800         |
| REPELLO                                               | M2         | 1644         | \$ 39.000           | \$ 64.116.000         |
| DINTELES EN CONCRETO                                  | ML         | 112          | \$ 58.500           | \$ 6.552.000          |
| CAJAS DE 60X60 EN CONCRETO                            | UN         | 8            | \$ 338.000          | \$ 2.704.000          |
| TUBERIA SANITARIA DE 6"                               | ML         | 66           | \$ 58.500           | \$ 3.861.000          |
| ACERO DE 60000 PSI                                    | KLS        | 61900        | \$ 5.070            | \$ 313.833.000        |
| MALLA ELECTROSOLDADA                                  | M2         | 700          | \$ 28.600           | \$ 20.020.000         |
| PUNTOS SANITARIOS DE 4"                               | PTO        | 48           | \$ 91.000           | \$ 4.368.000          |
| BAJANTES DE 4"                                        | ML         | 242          | \$ 41.600           | \$ 10.067.200         |
| ESCALERA EN CONCRETO                                  | UN         | 3            | \$ 2.600.000        | \$ 7.800.000          |
| ALQUILER DE ANDAMIOS - PLUMA - TACOS - FORMALETAS     | GLB        | 1            | \$ 14.040.000       | \$ 14.040.000         |
| <b>SUBTOTAL</b>                                       |            |              |                     | <b>\$ 809.437.200</b> |
| <b>ADMINISTRACIÓN</b>                                 |            |              |                     | <b>\$ 32.377.488</b>  |
| <b>IMPREVISTOS</b>                                    |            |              |                     | <b>\$ 24.283.116</b>  |
| <b>UTILIDAD</b>                                       |            |              |                     | <b>\$ 24.283.116</b>  |
| <b>IVA</b>                                            |            |              |                     | <b>\$ 4.613.792</b>   |
| <b>Sub-total 1:</b>                                   |            |              |                     | <b>\$ 894.994.712</b> |

## EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73

2

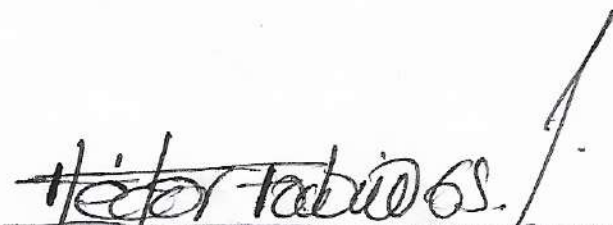
## PRESUPUESTO DE OBRA - TERMINACION EDIFICIO

| DESCRIPCIÓN                                      | Un. | Cant. | VR. UNITARIO         | VR.TOTAL              |
|--------------------------------------------------|-----|-------|----------------------|-----------------------|
| LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO                         | M2  | 1000  | \$ 3.675             | \$ 3.675.000          |
| CUBIERTA EN TEJA TERMOACUSTICA ZONAS COMUNES     | M2  | 258   | \$ 63.000            | \$ 16.254.000         |
| CANALES EN LAMINA                                | ML  | 28    | \$ 26.250            | \$ 735.000            |
| SOLAPAS AUTOADHESIVAS                            | ML  | 40    | \$ 14.700            | \$ 588.000            |
| PERFILERIA ESTRUCTURAL DE 4" X 1 1/2 2" X 1 1/2" | M2  | 258   | \$ 82.800            | \$ 21.362.400         |
| CABALLETES EN PVC                                | ML  | 14    | \$ 42.000            | \$ 588.000            |
| PISOS EN CERAMICA                                | M2  | 1012  | \$ 66.000            | \$ 66.792.000         |
| GUARDESCOBAS                                     | ML  | 320   | \$ 18.900            | \$ 6.048.000          |
| ESTUCO Y PINTURA                                 | M2  | 2500  | \$ 18.900            | \$ 47.250.000         |
| ASCENSOR PARA 8 PERSONAS                         | UN  | 1     | \$ 80.000.000        | \$ 80.000.000         |
| PUNTOS ELECTRICOS                                | PTO | 80    | \$ 73.500            | \$ 5.880.000          |
| PUNTOS HIDRAULICOS                               | PTO | 60    | \$ 42.000            | \$ 2.520.000          |
| PUNTOS SANITARIOS                                | PTO | 60    | \$ 68.250            | \$ 4.095.000          |
| ACOMETIDA ELECTRICA                              | GLB | 1     | \$ 4.500.000         | \$ 4.500.000          |
| LAMPARAS LED                                     | UN  | 40    | \$ 52.500            | \$ 2.100.000          |
| CONTADOR ENERGIA                                 | UN  | 1     | \$ 735.000           | \$ 735.000            |
| CONTADOR DE AGUA                                 | UN  | 1     | \$ 735.000           | \$ 735.000            |
| BAJANTE DE 4" SANITARIO                          | ML  | 26    | \$ 26.250            | \$ 682.500            |
| BAJANTE DE 4" AGUAS LLUVIAS                      | ML  | 26    | \$ 21.000            | \$ 546.000            |
| TUBERÍA HIDRAULICA 1"                            | ML  | 80    | \$ 6.300             | \$ 504.000            |
| PASAMANOS DE ALUMINIO Y VIDRIO ESCALERA          | ML  | 5,7   | \$ 441.000           | \$ 2.513.700          |
| PASAMANOS DE ALUMINIO Y VIDRIO VACIO             | ML  | 4,7   | \$ 441.000           | \$ 2.072.700          |
| MUROS DOBLES EN SUPERBOARD E=10CM                | M2  | 400   | \$ 77.000            | \$ 30.800.000         |
| CIELOS EN PVC                                    | M2  | 960   | \$ 63.000            | \$ 60.480.000         |
| CARPINTERIA ALUMINIO                             | M2  | 120   | \$ 435.750           | \$ 52.290.000         |
| MURO LADRILLO FAROL CONSULTORIOS                 | M2  | 858   | \$ 63.800            | \$ 54.740.400         |
| ESTUCO RELLENO CONSULTORIOS                      | M2  | 1716  | \$ 9.900             | \$ 16.988.400         |
| ESTUCO LISTO CONSULTORIOS                        | M2  | 1716  | \$ 9.900             | \$ 16.988.400         |
| PINTURA CONSULTORIOS                             | M2  | 1716  | \$ 9.900             | \$ 16.988.400         |
| PUNTOS ELECTRICOS CONSULTORIOS                   | PTO | 198   | \$ 71.500            | \$ 14.157.000         |
| ALQUILER ANDAMIOS                                | GLB | 1     | \$ 3.200.000         | \$ 3.200.000          |
| RETIRO DE SOBRANTES                              | GLB | 1     | \$ 600.000           | \$ 600.000            |
| ASEO Y LIMPIEZA                                  | GLB | 1     | \$ 400.000           | \$ 400.000            |
|                                                  |     |       | <b>SUBTOTAL</b>      | <b>\$ 537.808.900</b> |
|                                                  |     |       | <b>ADMINIST.(4%)</b> | <b>\$ 21.512.356</b>  |
|                                                  |     |       | <b>IMPREV.(3%)</b>   | <b>\$ 16.134.267</b>  |
|                                                  |     |       | <b>UTILIDAD (3%)</b> | <b>\$ 16.134.267</b>  |
|                                                  |     |       | <b>IVA</b>           | <b>\$ 3.065.511</b>   |
|                                                  |     |       | <b>Sub-total 2:</b>  | <b>\$ 594.655.301</b> |

EDIFICIO COMERCIAL USO MULTIPLE-CALLE 32A No. 30-73

|                                     |                                                                                                  |                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 3                                   | VALOR DEL TERRENO:                                                                               |                  |
|                                     | Sub-total 3:                                                                                     | \$ 378.000.000   |
| 4                                   | PLANOS ESTRUCTURALES - ARQUITECTONICOS - ELECTRICOS - HIDRAULICOS - SANITARIOS - PAGO LICENCIAS: |                  |
|                                     | Sub-total 4:                                                                                     | \$ 63.000.000    |
| VALOR EDIFICIO TERMINADO (1+2+3+4): |                                                                                                  | \$ 1.930.650.013 |

Atentamente:



Ing./Civil: HECTOR FABIO GIRALDO SANCLEMENTE

C.C. 14.701.312 de Palmira

Mat. Prof. 76202192975 Valle

Dirección : Cra. 1a. No. 21-11 Palmira-Valle del Cauca

Correo Electronico: inghectorfabiogiraldo@gmail.com

CELULAR: 3164981764