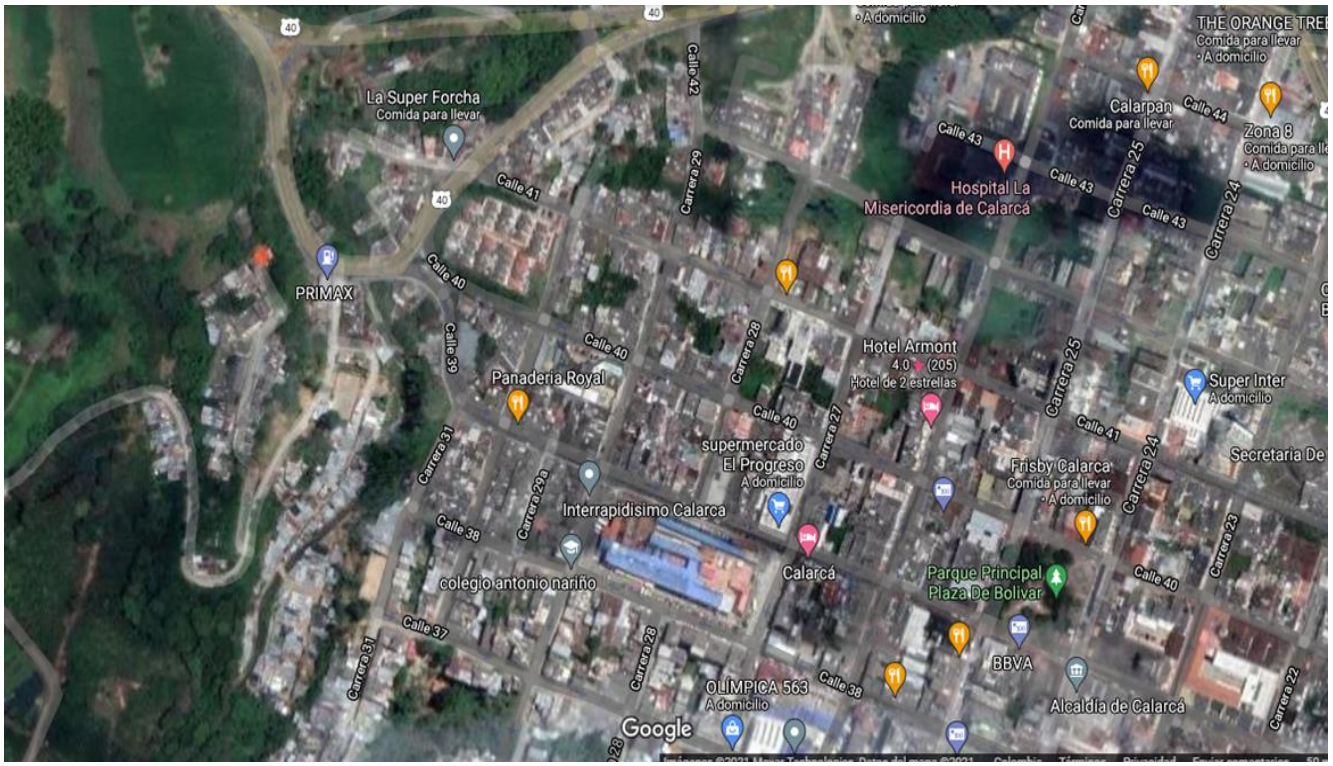
JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL
PERITO AVALUADOR

Lonja Inmobiliaria del Quindío

AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE INMUEBLE:
PREDIO URBANO



SOLICITADO POR:
SAID ALBERTO RUBIANO MIRANDA

CARRERA 32 No 38-19
CALARCA

AGOSTO DE 2021

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – celular 3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL
PERITO AVALUADOR

Lonja Inmobiliaria del Quindío

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
CARRERA 32 No. 38-19 CALARCA- QUINDIO

C O N T E N I D O

1. Información general
2. Memoria Descriptiva
3. Características del sector
4. Titulación alinderamiento
5. Características del terreno
6. Características de la construcción
7. Metodología del avalúo
8. Notas especiales
9. Bibliografía
10. Avalúo comercial
11. Registro fotográfico
12. Anexos

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITUD DE AVALÚO. –

Avalúo Comercial solicitado por Said Alberto Rubiano Miranda.

1.2 IDENTIFICACIÓN INMUEBLE

1.2.1 Departamento: Quindío
1.2.2 Municipio: Calarcá
1.2.3 Barrio: Gómez
1.2.4 Dirección: Carrera 32 No 38-19

1.3 FECHA INFORME. -

1.3.1 Fecha de visita : Agosto 14 de 2021
1.3.2 Fecha presentación informe : Agosto 24 de 2021

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS. -

Escrituras No.3192 del 10-09-2014 y No. 30 del 09-01-2015 Notaria primera del circulo de Armenia.
Certificado de matrícula Inmobiliaria No. 282-16140

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO.
Luis Arcesio Vélez.
Fuente: Certificado de matrícula Inmobiliaria No. 282 – 16140

2.2 TIPO PREDIO. -

Se trata de un lote de terreno, ubicado en área urbana del municipio de Calarcá, con una superficie aproximada de 232.20 metros cuadrados, según consta en la escritura No.3192 del 10-09-2014 notaria primera del circulo de Armenia. Se observan dos predios con infraestructura habitacional.

2.3 CLASE DE PREDIOS. –

Predios Urbanos.

2.4 LOCALIZACIÓN GENERAL. -

La Villa del Cacique se encuentra ubicada entre los 4º 20' 40" y los 4º 33' 50" de latitud norte y entre los 75º 33' 40" y los 75º 48' 40" de longitud oeste. El casco urbano se encuentra ubicado a los 4º 33' 0,6" de latitud norte y a los 75º 39' 00" de longitud oeste. El municipio de Calarcá se sitúa en la zona Andina, flanco de la Cordillera Central de los Andes, centro-occidente del país y al oriente del Departamento del Quindío, en el denominado "Eje Cafetero" limita así:
Norte: con el municipio de Salento.
Oriente: con el municipio de Cajamarca (Tolima).
Sur: Con los municipios de Córdoba, Buenavista, Pijao en el Quindío y Caicedonia en el Valle del Cauca.
Occidente: con los municipios de La Tebaida y Armenia.

2.5 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. -

El inmueble se localiza en la carrera 32, No. 38-19 en área urbana del municipio de Calarcá en el departamento del Quindío, zona occidente de la ciudad.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 ACTIVIDAD DEL SECTOR. –

Residencial.

TIPO DE EDIFICACIONES. –

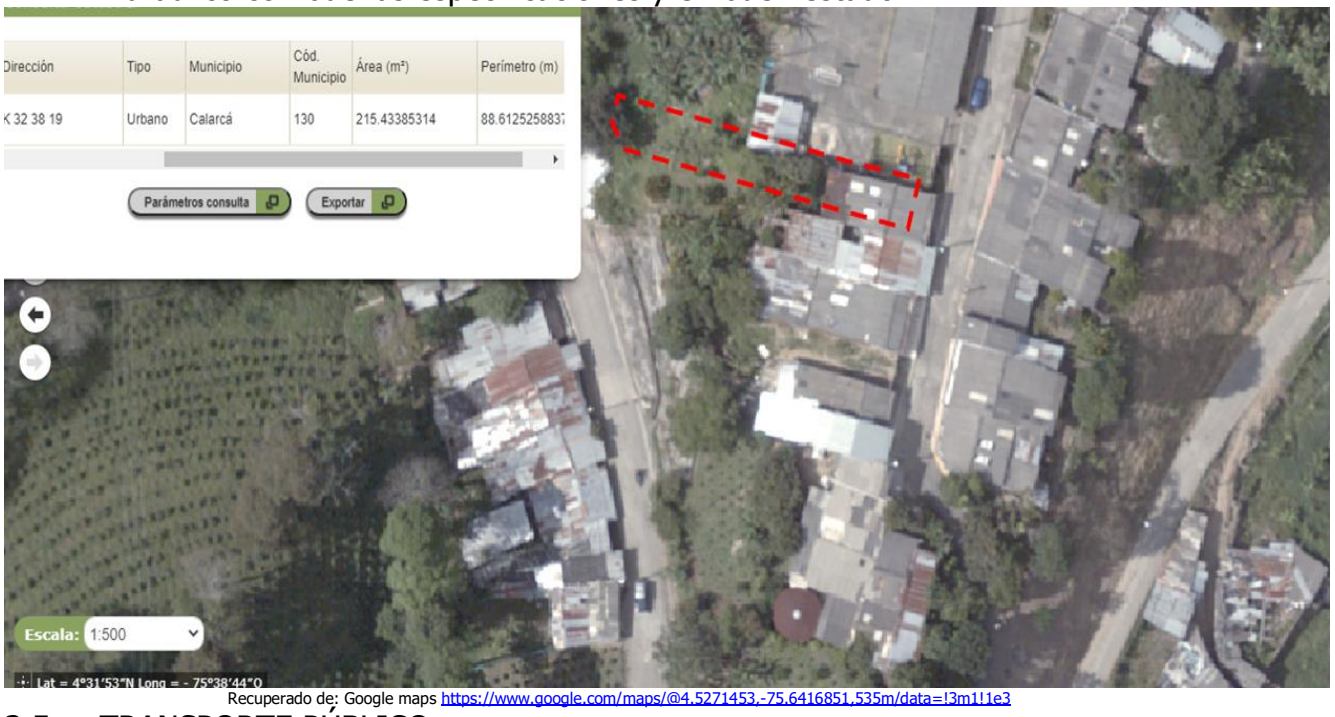
El sector en estudio presenta construcciones de uno a tres pisos.

3.3 SERVICIOS PÚBLICOS. -

El sector cuenta con servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y red telefónica.

3.4 VIAS PRINCIPALES. –

El acceso vehicular al predio es por la carrera 32, en mezcla asfáltica y concreto hidráulico con buenas especificaciones y en buen estado.



Recuperado de: Google maps https://www.google.com/maps/@4.5271453,-75.6416851,535m/data=!3m1!1e3

3.5 TRANSPORTE PÚBLICO. -

Tanto el tránsito vehicular público como particular se desplaza a través de la vía antes mencionadas en forma constante. En cuanto al servicio público, consta de taxis y varias rutas de buses urbanos que pasan por el sector.

3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA. –

Estrato: 2

4. TITULACIÓN ALINDERAMIENTO

4.1 INFORMACIÓN CATASTRAL

Código Catastral	01000000000810005000
Destino económico	habitacional
Área del terreno:	232 m^2

Nota: Información tomada de la página web del IGAC. Se presenta a título de información y no se utilizará como base para ningún cálculo en el avalúo, puede coincidir o no con la suministrada por la entidad solicitante del citado avalúo.

4.2 MATRICULAS INMOBILIARIAS. -

No. 282-16140 de la oficina de Instrumentos Públicos de Calarcá.

4.3 LINDEROS. -

Se encuentran relacionados en la escritura No.3192 del 10-09-2014 notaria primera del circulo de Armenia, estos son:

FRENTE: Con la Carrera 32 en extensión de 5.40 metros
COSTADO DERECHO ENTRANDO: con propiedad de la Señora Inés Serrano Manrique en extensión de 44.00 metros
POR EL COSTADO IZQUIERDO ENTRANDO: Con propiedad del señor Luis Gonzaga Rojas, en extensión de 42 metros.
FONDO: por el camino antiguo que de esta ciudad conducía a Armenia

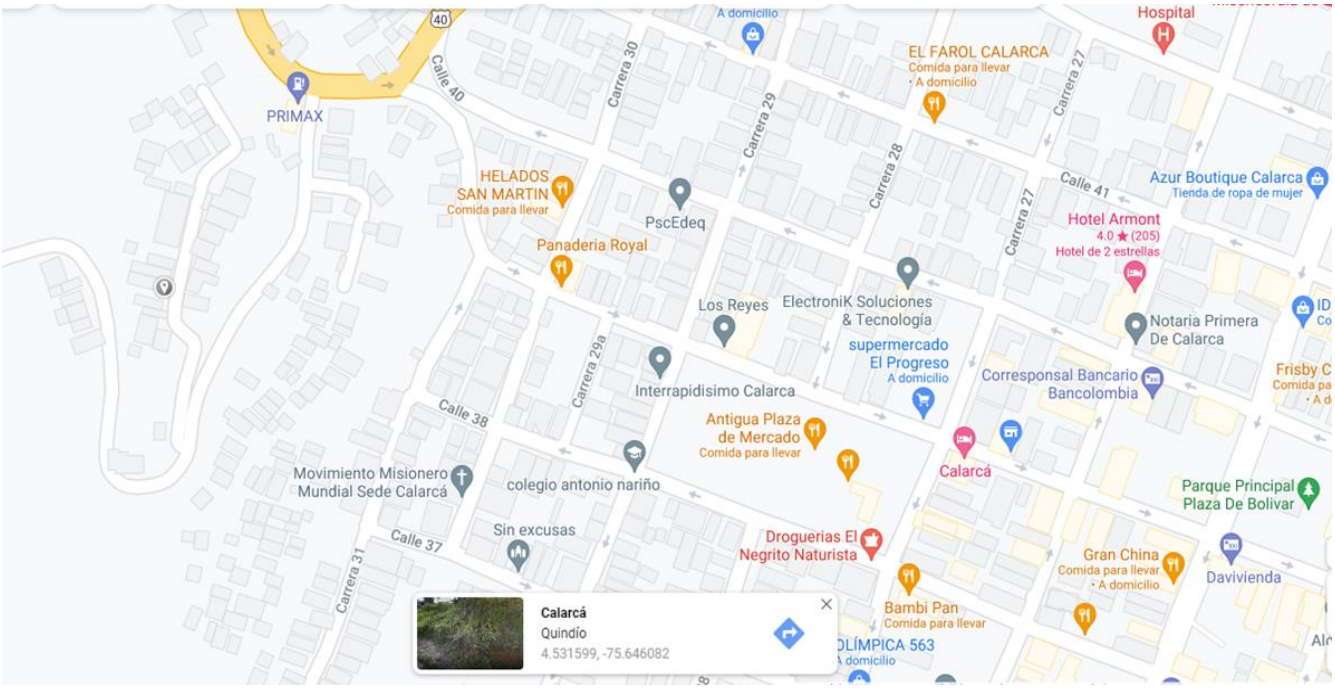
4.4 ESCRITURACION.

Escritura pública No. 3192 del 10-09-2014 la notaria primera de Armenia, Quindío.
Fuente: Certificados de Matrículas Inmobiliarias Nos. 282 -16140

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1 UBICACIÓN. -

Predio ubicado en la carrera 32, identificado con No. 38-19 en Calarcá Quindío.



5.2 TOPOGRAFÍA. –

Forma geométrica	: Regular
Relieve	: inclinado
Fuente	: Observados en visita pericial

5.3 ÁREAS DE TERRENO

Área de terreno: 232,20 m^2 (Según información Escritura No. 3192 del 10-09-2014 Notaria primera de Armenia Quindío)

5.4 DESTINACIÓN ECONÓMICA. –

Según información IGAC su destinación son lotes urbanizados construidos.

5.5 NORMATIVIDAD MUNICIPAL. –

De acuerdo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente para el municipio de Calarcá con los siguientes usos de suelo:

ARTÍCULO 47.- SECTORES NORMATIVOS: En ellos se recopilan las divisiones barriales, los usos del suelo y la tipología edificatoria del sector.

Los sectores normativos se encuentran delimitados en los siguientes planos:
• Plano No 46 - Sectores normativos cabecera municipal
• Plano No 47 - Sectores normativos Centro poblado del corregimiento de Barcelona
• Plano No 48 - Sectores normativos Centro poblado del corregimiento de La Vir ginia

ARTÍCULO 48.- FICHAS NORMATIVAS: Son las cuarenta y tres (43) disposiciones de Edificabilidad, localización y actividad de usos que a continuación se relacionan y cuyo Contenido hace parte integral del presente Acuerdo. (Anexo No. 2).

• Cabecera municipal – 27 Fichas Normativas
• Centro poblado del corregimiento de Barcelona – 2 Fichas Normativas
• Centro poblado del corregimiento de La Virginia – 1 Ficha Normativa
• Suelo suburbano – 9 Fichas Normativas
• Suelo rural para Vivienda Campestre – 2 Fichas Normativas
• Suelo rural para Áreas Turísticas – 2 Fichas Normativas

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS. -

El predio en estudio presenta una construcción en ladrillo farol revocado y pintado, columnas y vigas en concreto, pisos en mineral, puertas exteriores metálicas e interiores en madera, cubierta en zinc, con perfiles metálicos, cieloraso en parte en pino, baños enchapados sin división, cocina enchapada en muros y mesones, lavadero en concreto, pisos en patio y salones en concreto, ventanas metálicas con reja, local comercial con pisos en cerámica, cuenta con servicios de agua, gas y energía eléctrica, cerramiento posterior en guadua y lamina de zinc, pero la solicitud de los contratantes del presente estudio es realizar el avalúo del lote de terreno con sus construcciones. Área construida es 121,50 m^2 (según visita técnica).

7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

7.1 La valoración del inmueble objeto de este estudio se realizó teniendo en cuenta métodos universalmente aceptados, y en especial con sujeción a las normas contempladas en la Resolución 620/2008 del IGAC, Decretos 2150/95, 1420/98, Ley 388/97 y previa consulta de nuestro Banco de Datos, en lo que se relaciona con asuntos comerciales, preferentemente.

7.2 Se utiliza para el terreno el método de comparación o de mercado, que de acuerdo al artículo 1 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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 del avalúo".
Apoyados en datos de las ofertas que se encuentran en el estudio de mercado realizado, se ha considerado un valor para el terreno de $275.000,00 por metro cuadrado, ver memoria de mercado.

7.3 Se utiliza para las construcciones el método de Costo de Reposición, que de conformidad con el artículo 3 de la resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, dice "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", teniendo en cuenta el estado de conservación, vetustez, obsolescencia (física, funcional, de mercado, etc.). Para el presente estudio no se utiliza esta metodología.

8. NOTAS ESPECIALES

8.1 El presente avalúo no tiene en cuenta para determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

8.2 Se entiende que el valor dado en este informe es el precio más razonable, del terreno y de sus intangibles, por el cual se tranzaría en un mercado donde eventuales interesados en su adquisición actuarían con pleno conocimiento de las condiciones físicas y del entorno del bien a negociar.

8.3 El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conservan, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.

8.4 Es importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en la negociación interfieren factores subjetivos y circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés vigente, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, todos los cuales sumados pueden distorsionar positiva o negativamente el valor dado al inmueble.

8.5 El perito avaluador deja constancia que NO tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

9. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Asolonjas, PBOT y páginas web del IGAC, SIG QUINDIO y municipio de Calarcá.

10. AVALÚO COMERCIAL

Para el presente informe se utiliza la información de la escritura No. 3192 del 10-09-2014 Notaria primera de Armenia, Quindío, referente al área del predio, la cual es de 232,20 m^2

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL
PERITO AVALUADOR

Lonja Inmobiliaria del Quindío

AVALUO COMERCIAL					
TERRENO	232,20	M2 a $	c/u	260.000,00	60.372.000,00
		M2 a $	c/u		
		Valor Terreno:			60.372.000,00
CONSTRUCCION					
Descripción	121,50	M2 a $	c/u	430.000,00	52.245.000,00
		M2 a $	c/u		
		Valor (Construcciones)			52.245.000,00
ANEXOS					
Descripción		M2 a $			-
		M2 a $			
		Valor Anexos			-
			Suma	$	112.617.000
Avalúo Comercial	**112.617.000**				
SON:CIENTO DOCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.					**112.617.000**

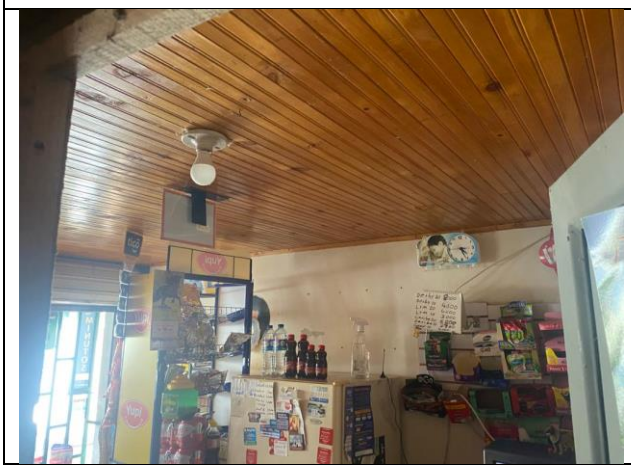
Armenia, Agosto 24 de 2021

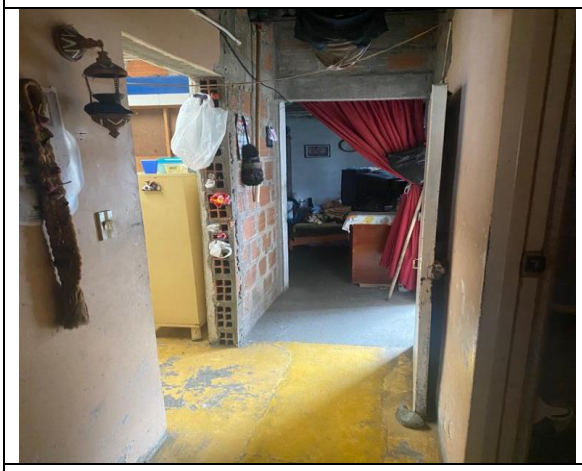
JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
Investigador Mercado Inmobiliario
R.A.A. AVAL 7.523.103
Ingeniero Civil

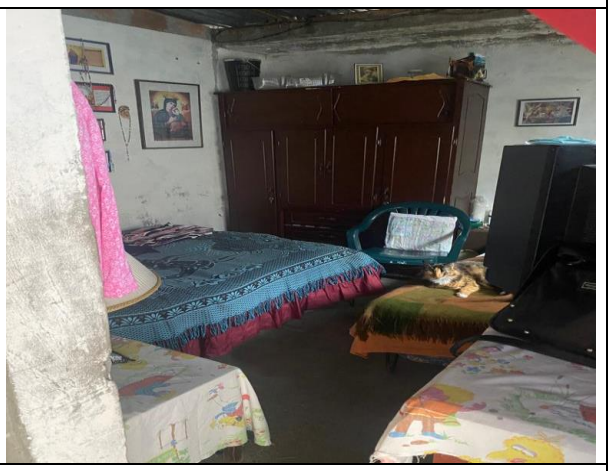
Anexos: Memoria valor del terreno

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – celular 3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO







JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL
PERITO AVALUADOR

Lonja Inmobiliaria del Quindío

ESTUDIO DE MERCADO LOTES

OFERTAS LOTES

Lonja Inmobiliaria del Quindío

ANEXO MEMORIA DE CALCULO

TERRENO

TIPO DE METODOLO	*METODOS DE COMPARACION O DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICION (Artículos 1 y 3 Resolución 620 del IGAC)*

COMPARACION DE MERCADO

OFERTA	DIRECCION	CONTACTO	AREA TERRENO (m²)	AREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	VALOR TOTAL DEL TERRENO	FACTOR DE UBICACIÓN	VALOR TERRENO (m²)
MERCADOLIBRE.COM.CO			4.280,00		$ 1.260.032.000		$ 1.260.032.000	1,00	$ 294.400
MITULA.COM.CO			126		$ 33.950.000		$ 33.950.000	1,00	$ 269.444
MITULA.COM.CO			1.100		$ 280.000.000		$ 280.000.000	1,00	$ 254.545

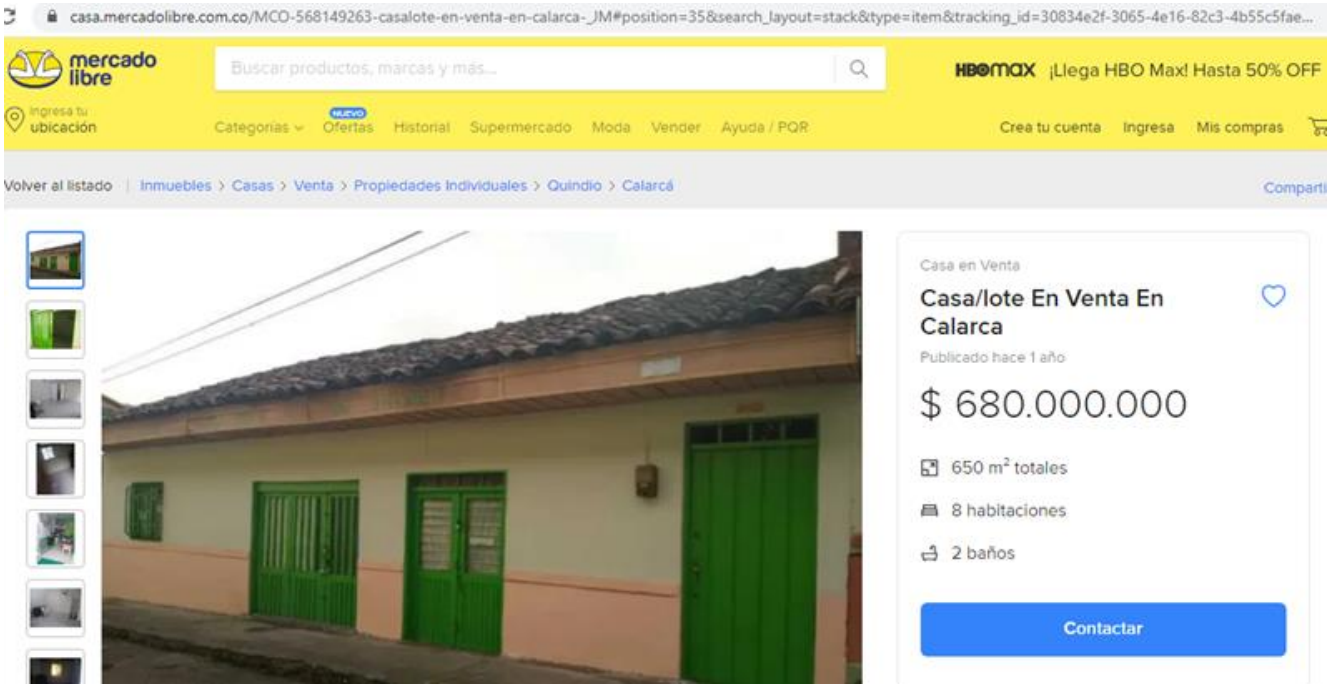
OBSERVACIONES: Se toma un valor para el terreno de **$260.000** como valor definitivo, ya que se encuentra entre el promedio y la desviación estandar. La resolución #620 de 2008, permite un coeficiente de desviación máximo de 7,5% y permite adoptar un valor que esté ubicado entre la media aritmética más la desviación estándar y la media aritmética menos la desviación estándar.

MEDIA ARITMETICA	DESVIACION ESTANDAR	COEFICIENTE DE VARIACION
272.797	**20.138**	**7,38%**
L.SUPERIOR	L.INFERIOR	
292.934,63	252.658,63	

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL
PERITO AVALUADOR

Lonja Inmobiliaria del Quindío

ESTUDIO DE MERCADO CASAS



nuroa.com.co/venta/casa-barrio-calarca

SE VENDE CASA EN CALARCÁ QU...

$ 73.000.000

colina campestre, Calarcá | Mapa

...?SE VENDE **CASA** EN EL **BARRIO** PORVENIR DE **CALARCÁ** QUINDIOREMODELADA PRECIO$ 73 MILLONESÁREA: 62 METROS3 HABITACIONES- 1 BAÑO - COCINA SENCILLA- SALA - COMEDOR - PATIO DE ROPAS - CIELO RASO EN....

3 habitaciones
1 baño
62 m²
1.177.419 COP/m²

Ver más detalles

doomos.com.co
actualizado hace más de un mes

nuroa.com.co/venta/casa-barrio-calarca

hasta 5+

Casa en venta Norte de Calarca 1778

$ 200.000.000

Calarcá | Mapa

...CC TIENE PARA LA VENTA UNA **CASA** DE TRES PLANTAS EN EL NORTE DE **CALARCA** QUINDIO, EN UN **BARRIO** EXCELENTE Y SUPER AMPLIA.La **casa** esta distribuida asi: PRIMER PISO: Sala comedor, garaje, cocina integral....

3 habitaciones
3 baños
180 m²
1.111.111 COP/m²
cocina equipada

Ver más detalles

doomos.com.co
actualizado hace 30 días

nuroa.com.co/venta/casa-barrio-calarca

SE VENDE CASA UBICADA EN CAL...

$ 85.000.000

Calarcá | Mapa

...SE VENDE **CASA** EN **CALARCÁ** QUINDIO **BARRIO** MANANTIAL ÁREA: 72 METROS PRECIO: $ 87.000.0003 HABITACIONES1 BAÑO SALA - COMEDOR COCINA SEMI INTEGRALPATIO DE ROPAS CUBIERTOANTEJARDÍN ENRREJADO Y CUBIERTO....

3 habitaciones
1 baño
72 m²
1.180.555 COP/m²

Ver más detalles

doomos.com.co
actualizado hace 26 días

JORGE ALFONSO VANEGAS Q.
INGENIERO CIVIL
PERITO AVALUADOR

Lonja Inmobiliaria del Quindío

OFERTAS CASAS

Lonja Inmobiliaria del Quindío

AVALUO COMERCIAL

NOMBRE:

MEMORIA DE CALCULO

1 CUADRO ESTADISTICO

Nombres del encuestado o fuente indirecta con datos telefonicos		*VALOR ADOPTADO PARA METRO CUADRADO TERRENO Y CONSTRUCCIONES*		
NOMBRE DEL ENCUESTADO	*TELEFONOS*	*Vr. Metro cuadrado*	*Area*	*Direccion*
MITULA.COM.CO		*894.166,67*	*150*	*mitula.com.co*
MERCADOLIBRE.COM.CO		*941.538,46*	*650*	*mercadolibre.com.co*
NUROA.COM.CO		*1.059.677,42*	*62*	*nuroa.com.co*
NUROA.COM.CO		*1.000.000,00*	*180*	*nuroa.com.co*
NUROA.COM.CO		*1.062.500,00*	*72*	*nuroa.com.co*
Medida Aritmetica: X = x/N		*991.577*		
Desvición Estandar: S = Raiz Cuadrada (x-X)²/N		*73.708*		
*Coeficiente de Variación: V = (S/X)*100*		*7,43*	**LIMITE SUPERIOR**	**LIMITE INFERIOR**
VALOR ADOPTADO PARA TERRENO Y CONSTRUCCIONES		***926.888,89***	**1.065.284**	**917.869**

1.1 VALOR DEL TERRENO MÁS CONTRUCCIONES

Área del terreno	*Construcciones*	*Metros Cuadrados*	*Valor del Metro Cuadrado*	*Valor por Clase Agrologica*
232,20	*1,00*	*121,50*	*926.889*	*112.617.000*
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES			***SUBTOTAL***	*112.617.000*
			TOTAL	***112.617.000***

COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCION

PRESUPUESTO ACTUALIZADO

CAPITULO	PARTICIPACION	VALOR CAPITULO
RELIMINARES	3,25	13.650,00
IMENTACION	7,04	35.200,00
DESAGUES	2,3	7.360,00
ST. SUBTERR.	1,45	4.350,00
STRUCTURA	41,5	250.903,61
AMPOSTERIA	16,6	83.000,00
CUBIERTA	4,16	58.240,00
PISOS	4,7	23.500,00
ENCHAPES	2,1	16.800,00
T ELECTRICAS	1,47	5.880,00
T HIDRAULICAS	0,01	605,00
ARP MADERA	3,4	7.480,00
RP METALICA	4,3	51.600,00
PINTURA	4,85	58.200,00
ATOS SANITARIOS	1,12	6.720,00
CERRAJERIA	1,5	2.478,39
VIDRIOS	0,2	1.400,00
OS ESPECIALES	0,05	397,49
SUBTOTAL	100	627.764,49
TO FINANCIERO	0,05	31.388,22
A.I.U	0,25	156.941,12
L PRESUPUESTO		816.093,83

AREA CONSTRUIDA TOTAL	
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE	121,50
VALOR M2 CONSTRUIDO	816.093,83
VALOR DE REPOSICION M2	
VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO	
FUENTE	
FECHA	
FACTOR DE AJUSTE	
FUENTE FACTOR DE AJUSTE	
FECHA FACTOR DE AJUSTE	
VALOR DE REPOSICION M2	
CALIFICACION ESTADO CONSERVACION	3,5
VIDA UTIL	100
VETUSTEZ	32
VIDAD REMANENTE (%)	68
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA	0,4731
FITTO Y CORVINI	0,5269
VALOR DE REPOSICION M2 DEPRECIDADO	**430.000**

OBSERVACIONES

Carrera 13 # 18-31 oficina 203 – celular 3127765849 – joralvanq@yahoo.es
Armenia - Quindío