



AVALUO COMERCIAL



CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA



INFORME.

El presente documento es el resultado final luego de haber realizado el proceso de avalúo comercial de los bienes inmuebles ubicados en la Camelia, en el predio denominado LAS GUACAS del Municipio de Caicedonia, mediante la visita, se indagaron documentos, y se verificó la normatividad y se aplicó la metodología de avalúos.

El resultado será entregado a la parte interesada en medio impreso y en medio magnético.

La elaboración de este proceso valuatorio es realizado con la finalidad de contar con una información aproximada sobre el valor comercial actual posible de las mejoras que se encuentran en el predio anteriormente mencionado, para la realización de una futura repartición de bienes.



CONSIDERACIONES GENERALES.

Un avalúo es un proceso técnico, lógico y coherente que permite analizar, procesar e interpretar información inmobiliaria, obtenida mediante investigaciones directas e indirectas, para determinar el valor comercial más probable de un bien, en términos monetarios, en un mercado abierto y en condiciones normales.

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 de 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.

A la edificación existente se aplicará la metodología de reposición, posteriormente se calculará la depreciación teniendo en cuenta las tablas de (Fitto y Corvini).

La información base del avalúo se ha tomado de los documentos suministrados por los propietarios, la recopilación de la información establecida como norma en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Caicedonia e información suministrada en el sitio web del IGAC.



GENERALIDADES DEL INMUEBLES

MEMORIA DESCRIPTIVA.

- **Ubicación geográfica dentro del municipio.**



LATITUD 4°20'32.61"N , LONGITUD 75°51'14.97"O

- **Ubicación del predio dentro del municipio.**
 - NORTE-OCCIDENTE
- **Servicios públicos del sector y área objeto de estudio.**
 - El predio objeto de estudio, se encuentra ubicado en el sector la camelia, con cercanía al barrio del municipio de Caicedonia que lleva el mismo nombre
- **Vías de acceso al sector.**
 - El predio se encuentra delimitado por la vía calle 20, la cual se encuentra debidamente pavimentada.



ASPECTOS JURÍDICOS.

- **Matrículas Inmobiliarias.**

382-18761

- **Fichas catastral**

- 00-00-0001-0583-000.

- **Servidumbres**

- En el momento de la visita no se evidencian servidumbres.

- **Gravámenes.**

- El estado de los gravámenes o deudas actuales del predio no son de responsabilidad de este estudio, por tanto se deberá verificar la existencia de dichos aspectos con la parte interesada.



SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

- Expectativas de valorización.
 - Para los peticionarios el poder tener un avalúo actualizado del inmueble es una herramienta fundamental para establecer el valor comercial del mismo, para posteriormente elaborar una repartición de bienes o negociaciones futuras.
- Indicadores económicos de la fecha.
 - El resultado de este análisis valorativo del predio, es acorde a lo encontrado durante la visita, así como a la información de precios del mercado de inmuebles similares al objeto de estudio.



METODOLOGIA

Para la valorización de las mejoras, se ha utilizado el “METODO DE REPOSICIÓN”.

Se busca dar una aproximación al costo de reemplazar o construir una propiedad con características iguales a la que se está avaluando (principio de sustitución). Se pretende establecer el valor comercial de un inmueble a partir de calcular el costo total de construcción a precios de hoy, de un inmueble similar al avaluado, afectando su valor por estado de conservación, es importante resaltar el deterioro físico del inmueble, si es reparable, cuál es su costo, determinar su proyección de uso, factores determinantes en su estado de conservación son la obsolescencia técnica y funcional. El método de reposición se puede realizar por ITEM o por procesos.



LINDEROS Y ÁREAS GENERALES DE LOS **INMUEBLES**

- Por el Norte, calle 21
- Por el Sur, calle 20
- Por el Oriente, con el predio ladrillera Santa helena
- Por el Occidente, vía intermunicipal

NOTA; El presente informe sólo se centrará en las mejoras materiales, el análisis del costo del predio no será objeto de estudio en el presente documento.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS **INMUEBLES.**

VIVIENDA

DESCRIPCION ARQUITECTONICA

Posee tres habitaciones, dos baños, garaje, patio de ropas, loza piso en parte posterior, además cuenta con un pozo séptico. La vivienda carece de cocina, pero tiene energía eléctrica y agua.



DE LA CONSTRUCCION.

- **Cimentación:** se presume que pueda tener un sistema con zapatas sobre concreto ciclópeo.
- **Fachada:** totalmente en ladrillo tolete, con acabados en concreto, puerta y ventana metálicas.
- **Cubierta:** loza en concreto, y el resto teja tipo metálica.
- **Muros:** En ladrillo tolete.
- **Pisos:** cuenta con pisos tipos concreto en un 90 %, solo dos habitaciones cuentan con pisos cerámicos.
- **Baños:** cuenta con dos baterías de baños, debidamente enchapados en el momento de la visita se encontraban en funcionamiento.
- **Cocina:** No tiene
- **Instalaciones eléctricas:** posee instalaciones eléctricas, aunque no cumplen la normativa a cabalidad.
- **Instalaciones hidráulicas:** en el momento de la visita se encuentran en funcionamiento, aunque los diseños son regulares.
- **Conservación:** En el momento de la visita se ha podido evidenciar que el bien inmueble se encuentra en condiciones de obra negra.
- **Vetustez:** El inmueble lleva aproximadamente 11 años de construido.
- **Número de pisos:** un nivel



Datos relevantes del inmueble

- AREA TOTAL CONSTRUIDA _____ 182 m2

Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
Dirección:		
CASA+PATIO+POZO SEPTICO	Área Construida M2	182
Costos Directos	80,00%	302.400
Costos Indirectos	20,00%	75.600
Costos Totales de la Construcción	100,00%	378.000
Costos Administrativos y financieros	15,00%	56.700
Gran total de costos		434.700
Valor de reposición (obra nueva)		79.115.400
Utilidad del Constructor	10,00%	7.911.540
Valor total Construcción (Obra Nueva)		87.026.940
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		11
Vida remanente		89
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		
Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,0
Depreciación Acumulada	13,70%	11.922.691
Valor de reposición obra nueva		87.026.940
Menos depreciación acumulada		11.922.691



Sub Total		75.104.249
Valor de la construcción		75.104.249
Valor por M2		412.661

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **SETENTA Y CINCO MILLONES, CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$75.104.249).**

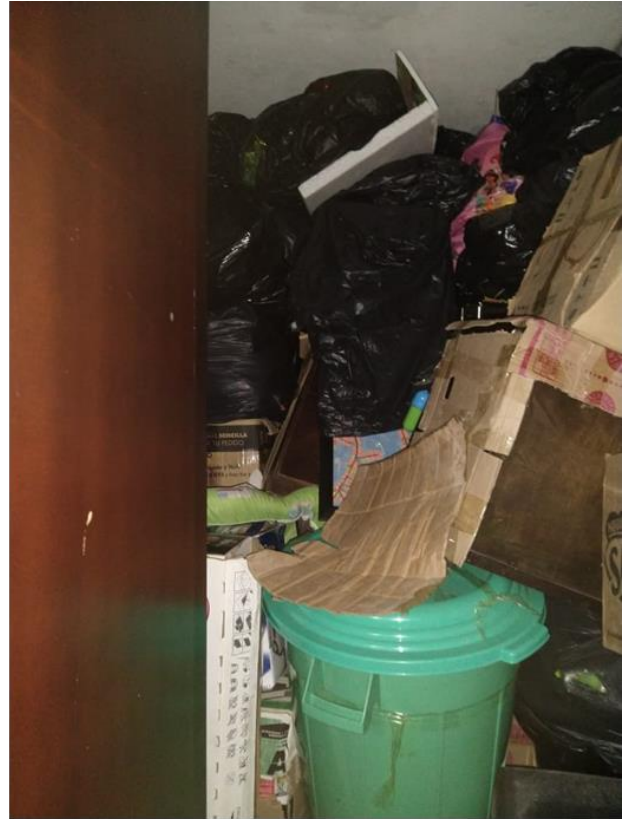
ANEXOS FOTOGRÁFICOS











**TANQUES.**

Estos tanques son el sistema de almacenamiento y distribución de agua del predio. Cuenta con una represa interna de 2*2 m² aproximadamente, de allí se distribuye con un sistema de canal a tres tanques de almacenamiento, el tanque principal cuenta con área de 6*4 m², con una altura de 2.20 metros, el segundo tanque 5*3 m², con una altura de 2.20 metros, el tercer tanque 9*2 m², con una altura de 2.20 metros de profundidad. Este último no está terminado.

DE LA CONSTRUCCION.

- **estructura:** se presume que pueda tener un sistema con zapatas sobre concreto ciclópeo. Con columnas y vigas de confinamiento
- **Muros:** en ladrillo tolete, debidamente esmaltados excepción del tanque numero 3.

Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
T1 2*2, T2 6*4, T3 5*3, T4 9*2 ALTURA 2,20	Área Construida M2	61
Costos Directos	80,00%	134.400
Costos Indirectos	20,00%	33.600
Costos Totales de la Construcción	100,00%	168.000
Costos Administrativos y financieros	15,00%	25.200



Gran total de costos		193.200
Valor de reposición (obra nueva)		11.785.200
Utilidad del Constructor	10,00%	1.178.520
Valor total Construcción (Obra Nueva)		12.963.720
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		6
Vida remanente		94
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		
Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,0
Depreciación Acumulada	5,61%	727.265
Valor de reposición obra nueva		12.963.720
Menos depreciación acumulada		727.265
Sub Total		12.236.455
Valor de la construcción		12.236.455
Valor por M2		200.598

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **DOCE MILLONES, DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL, CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.236.455).**

ANEXOS FOTOGRÁFICOS

TANQUES





**HORNO.**

Encontramos un horno tipo industrial construido en un área de 8*6 m2 construido en ladrillo tolete con 5 recubrimientos en tizón y sogá, con una estructura aporticada, la cual se presume tiene zapatas, dicha estructura alcanza los 7 metros de altura.

Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
HORNO ALTURA 7M	Área Construida M2	96
Costos Directos	80,00%	165.600
Costos Indirectos	20,00%	41.400
Costos Totales de la Construcción	100,00%	207.000
Costos Administrativos y financieros	15,00%	31.050
Gran total de costos		238.050
Valor de reposición (obra nueva)		22.852.800
Utilidad del Constructor	10,00%	2.285.280
Valor total Construcción (Obra Nueva)		25.138.080
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		9
Vida remanente		91
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		



Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,5
Depreciación Acumulada	12,60%	3.167.398
Valor de reposición obra nueva		25.138.080
Menos depreciación acumulada		3.167.398
Sub Total		21.970.682
Valor de la construcción		21.970.682
Valor por M2		228.861

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **VEINTIUN MILLONES, NOVECIENTOS SETENTA MIL , SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.970.682).**

ANEXOS FOTOGRÁFICOS

HORNO



**RAMADAS EN GUADUAS.**

Encontramos tres ramadas en guadua con techo en hojas metálicas.

1. ramada 20m*10m

2. ramada 36m*20m

3. ramada 74m*40m

Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
RAMADA 1 20*10	Área Construida M2	200
Costos Directos	80,00%	6.400
Costos Indirectos	20,00%	1.600
Costos Totales de la Construcción	100,00%	8.000
Costos Administrativos y financieros	15,00%	1.200
Gran total de costos		9.200
Valor de reposición (obra nueva)		1.840.000
Utilidad del Constructor	10,00%	184.000
Valor total Construcción (Obra Nueva)		2.024.000
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		6
Vida remanente		94
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		
Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,0
Depreciación Acumulada	5,61%	113.546
Valor de reposición obra nueva		2.024.000
Menos depreciación acumulada		113.546
Sub Total		1.910.454
Valor de la construcción		1.910.454
Valor por M2		9.552

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **UN MILLON, NOVECIENTOS DIEZ MIL, CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.910.454).**

ANEXO FOTOGRÁFICO





Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
RAMADA 2 36*12	Área Construida M2	432
Costos Directos	80,00%	6.400
Costos Indirectos	20,00%	1.600
Costos Totales de la Construcción	100,00%	8.000
Costos Administrativos y financieros	15,00%	1.200
Gran total de costos		9.200
Valor de reposición (obra nueva)		3.974.400
Utilidad del Constructor	10,00%	397.440
Valor total Construcción (Obra Nueva)		4.371.840
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		6
Vida remanente		94
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		
Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,0
Depreciación Acumulada	5,61%	245.260
Valor de reposición obra nueva		4.371.840
Menos depreciación acumulada		245.260
Sub Total		4.126.580
Valor de la construcción		4.126.580
Valor por M2		9.552

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **CUATRO MILLONES, CIENTO VEINTISEIS MIL, QUINIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.126.580).**

ANEXO FOTOGRÁFICO



Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
RAMADA 3 74*40	Área Construida M2	2.960
Costos Directos	80,00%	6.400
Costos Indirectos	20,00%	1.600
Costos Totales de la Construcción	100,00%	8.000
Costos Administrativos y financieros	15,00%	1.200
Gran total de costos		9.200
Valor de reposición (obra nueva)		27.232.000
Utilidad del Constructor	10,00%	2.723.200



Valor total Construcción (Obra Nueva)		29.955.200
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		6
Vida remanente		94
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		
Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,0
Depreciación Acumulada	11,00%	3.295.072
Valor de reposición obra nueva		29.955.200
Menos depreciación acumulada		3.295.072
Sub Total		26.660.128
Valor de la construcción		26.660.128
Valor por M2		9.007

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **VEINTISEIS MILLONES, SEISCIENTOS SESENTA MIL, CIENTO VENTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.660.128).**

ANEXO FOTOGRÁFICO



**ESTRUCTURA Y MURO PERIMETRAL.**

Encontramos en la parte interna de la ramada tres, una estructura con zapatas y columnas con muro perimetral a baja altura, y unas columnas con pedestal para soportar un sistema de motores.

Fecha: DICIEMBRE	Numero Avalúo	EVC007/20
Municipio CAICEDONIA-VALLE		
ESTRUCTURA MOTOR + ESTRUCTURA CERRAMIENTO	ML	30
Costos Directos	80,00%	109.200
Costos Indirectos	20,00%	27.300
Costos Totales de la Construcción	100,00%	136.500
Costos Administrativos y financieros	15,00%	20.475
Gran total de costos		156.975
Valor de reposición (obra nueva)		4.709.250
Utilidad del Constructor	10,00%	470.925
Valor total Construcción (Obra Nueva)		5.180.175
Vida Útil o Técnica		100
Edad aproximada		6
Vida remanente		94
Porcentaje de edad a depreciar (F y C)		
Estado de conservación	(DE 1 A 5)	2,0
Depreciación Acumulada	5,61%	290.608



Valor de reposición obra nueva		5.180.175
Menos depreciación acumulada		290.608
Sub Total		4.889.567
Valor de la construcción		4.889.567
Valor por M2		162.986

El valor más probable por el cual se transaría en el mercado el bien objeto de estudio es de **CUATRO MILLONES, OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL, QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.889.567).**

ANEXO FOTOGRÁFICO





COSTO TOTAL DE LOS INMUBLES.

El costo total de los inmuebles objetos de estudio y descritos anteriormente es de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES, OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO, MIL , CIENTO QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE**

COSTOS TOTALES	146.898.115
-----------------------	--------------------

Foto satelital del predio



Fuente google

Acreditaciones





PIN de Validación: b7df0aff



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1115183500, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1115183500.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	22 Jun 2018	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 3 #10-47

Teléfono: 3148214252

Correo Electrónico: estebanvelasquezcobo@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad la Gran Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1115183500.

El(la) señor(a) **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: b92d0aa0



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b92d0aa0

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Diciembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal





ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO

C.C. 1.115.183500 de CAICEDONIA -VALLE

ANA AVAL-1115183500.

El perito designado para la realización del anterior estudio valuatorio deja constancia que no tiene interés actual en la persona solicitante de este avalúo, ni en el inmueble avaluado.