



Ibagué., 17 de diciembre de 2023

1

Señor
Rubén Darío Pico Jiménez
Cajamarca - Tolima

Apreciado señor:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al *Valor de Mercado* del bien., ubicado en la calle 5ª # 5 - 09; de la urbanización Mirador del Bosque del municipio de Cajamarca, departamento del Tolima.

El *Valor de Mercado* ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

De acuerdo con el numeral 7 del **Artículo 19º.- del Decreto 1420** de junio de 1988, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

Atentamente,

JUAN CARLOS PEEZ CASTILLO
Avaluador

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima
Cel.3125231995 Tel. (0982746427
Email – jcpc0404@hotmail.com





1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial o de Mercado

2

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio urbano destinado a residencial conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial o valor probable de los inmuebles en estudio, el cual se basa inicialmente en el método de investigación y comparación de mercado.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial o probable del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a la localización, características específicas, dotaciones y servicios, actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Rubén Darío Pico Jiménez

C.c. No. 6.010.095





1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Rubén Darío Pico Jiménez

C.c. No. 6.010.095

3

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Para Conocer el valor del inmueble debidamente actualizado para asuntos internos de la solicitante.

1.7. TIPOS DE INMUEBLES QUE SE AVALUAN:

Se avalúa un terreno con sus construcciones allí levantada para uso residencial.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

Residencial unifamiliar

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

Anotación: Nro. 005 fecha: 05-03-2013 radicación: 2013-354-6-77 doc.: escritura 44 del 27-02-2013 notaria única de Cajamarca; especificación: limitación al dominio: 0314 constitución de usufructo sobre el 50% del lote de terreno

Blanca Tony Sandoval de Lasso C.c. No. 28.944.997

Anotación: Nro. 004 fecha: 12-12-2012 radicación: 2012-354-6-540 doc.: escritura 405 del 11-12-2012 notaria única de Cajamarca, especificación: modo de adquisición: 0125 compraventa en proindiviso

Rubén Darío Pico Jiménez

C.c. No. 6.010.095

1.10. DIRECCION DE LOS INMUEBLES: Calle 5ª # 5 – 09

1.10.1. URBANIZACION: Mirador del Bosque

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Cajamarca

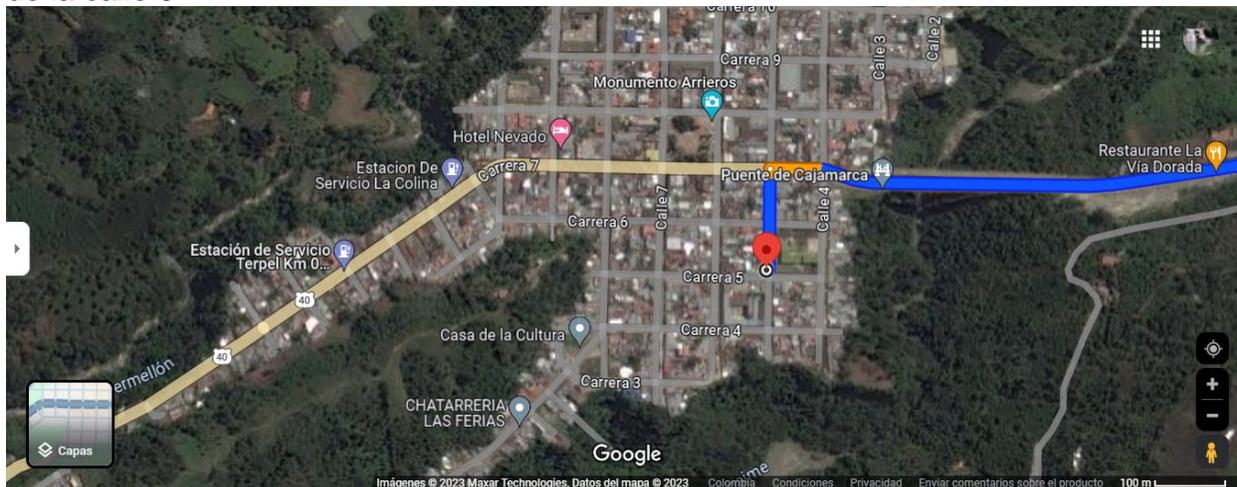
1.10.3. DEPARTAMENTO: Tolima

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima
Cel.3125231995 Tel. (0982746427
Email – jcpc0404@hotmail.com



1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

A NIVEL GENERAL: El inmueble en estudio se encuentran ubicado en el costado sur de la calle 5ª



1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector se encuentran construcciones de uno, dos y hasta tres pisos de estrato III y locales comerciales en primeras plantas.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

El sector del municipio dentro del que se encuentra ubicado posee vocación de uso mixto, con la presencia de actividad institucional y residencial, compatible con comercio a nivel local (CIM 23), a nivel sector (CS) y comercio lo anterior, de acuerdo a lo estipulado al interior del Plan de Ordenamiento Territorial de Cajamarca.

La tipología de las construcciones del lugar establece la presencia de locales comerciales dispuestos entre una y cuatro plantas principalmente, contando adicionalmente con la presencia de locales de comercio y servicios e instituciones de todo tipo, que suplen las necesidades de la ciudad en general.

Este sector es principalmente comercial y se constituye en uno de los lugares de mayor tradición de la ciudad, al contar con la presencia de construcciones que cuentan con una edad de construcción bastante importante y de relevancia para la ciudad.



1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:

La aproximación al inmueble se realiza a través de vías pavimentadas, las cuales se identifican como carrera 7ª.

La calle 5, como arteria municipal, se desenvuelve en vía que permite establecer comunicación con el centro administrativo y comercial de la ciudad y con la salida hacia ciudades vecinas como Armenia, Cali e Ibagué.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

carrera 6ª y 7ª, en una calzada de doble sentido; vías en asfalto e iluminación. La vía interna en regular estado de conservación.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector y el inmueble en estudio cuentan con la prestación de los servicios públicos domiciliarios correspondientes y con la infraestructura vial necesaria para su funcionamiento y permanencia. Andenes, sardineles, arborización, parques, zonas verdes, entre otros en buen estado de conservación.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

La zona cuenta con los siguientes servicios públicos prestados adecuadamente supliendo las necesidades de la comunidad: agua, alcantarillado, energía, servicio recolección de aseo tres veces por zonas demarcadas por la entidad responsable, alumbramiento público, gas domiciliario y servicio de telefonía fija y móvil.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

La zona cuenta con servicio público de busetas intermunicipales hacia la ciudad de Ibagué cada media hora, prestado por la compañía Cootracaime.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.942, por sus características particulares los inmuebles pertenecen al estrato dos (II).

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima

Cel.3125231995 Tel. (0982746427

Email – jcpc0404@hotmail.com



1.18. FECHA DE LA VISITA: 18 de diciembre de 2023

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- >. Copia de la escritura 405 del 11-12-2012 notaria única de Cajamarca
- >. Copia del certificado de tradición 354 - 3592, impreso el 16/12/2023

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	Blanca Tony Sandoval de Lasso C.c. No. 28.944.997 Rubén Darío Pico Jiménez C.c. No. 6.010.095
ESCRITURA PÚBLICA No.	44 del 27-02-2013 y 405 del 11-12-2012
NOTARIA	Única de Cajamarca
MATRICULAS INMOBILIARIAS	354 – 3592
CÉDULAS CATASTRALES	73124 - 01 – 00 – 0027 – 0008 – 000
R. PROPIEDAD HORIZONTAL	N/A

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

El inmueble hace parte del casco urbano de la ciudad, y como tal, se encuentra sujeto al cumplimiento de las normas urbanísticas estipuladas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Cajamarca, contenido dentro del Acuerdo N° 073 de 2000.

Dentro de las normas urbanísticas a aplicar y usos a plantear, establecidas por el municipio, y que afectan la construcción, se pueden contemplar:

En cuanto a las actividades comerciales que pueden ser desarrolladas dentro del sector, se establece según la norma, un comercio a nivel local, sector, ciudad y región, consideraciones contempladas dentro del mismo, las cuales se exponen a continuación:

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

Suelo urbano, de topografía ligera y escarpado de forma geométrica rectangular, su área en mayor extensión, linderos y dimensiones. Según escrituras 405 del 11-12-2012



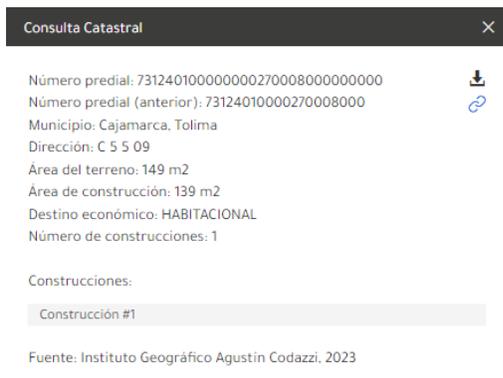
AREA LOTE EN MAYOR EXTENSION: 149 M²

Norte: en extensión 16.50 metros con Enrique Espinosa

Oriente: en extensión de 9.20 metros con la calle 5^a

Sur: en extensión de 10.50 metros con Clara Inés Lasso y 6 metros con Héctor Alonso Velosa Vanegas.

Occidente: en extensión de 8.40 metros con Mareco Rodrigo Lasso Bahamon y 0.80 metros con María Nelly Lasso de Ospina



6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. TIPO DE INMUEBLES:

Vivienda en un piso residencial unifamiliar

6.2. NÚMERO DE NIVELES: 1

6.3. VIDA UTIL: 70 años

6.4. EDAD APROXIMADA: 34 años

6.5. VIDA REMANENTE: 26 años

6.6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

La vivienda se encuentra en buen estado de conservación.

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima

Cel.3125231995 Tel. (0982746427

Email – jcpc0404@hotmail.com



6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados se encuentran en buen estado en construcción

6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

cuatro alcobas, cocina, un baño, sala – comedor y patio.

6.9. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El predio cuenta con servicio de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas natural.

6.10. SERVICIOS COMUNALES:

N/A

6.11. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Tradicional en construcción zapatas y vigas bajas

Estructura: Tradicional

Muros: Ladrillo tolete

Cubierta: Metálica

Fachada: Ladrillo tolete

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: Sin

Muros: Ladrillo tolete recubiertos en pañete y pintura

Pisos: Baldosa de cemento

Zócalos: Recortes de la misma del piso

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima

Cel.3125231995 Tel. (0982746427

Email – jcpc0404@hotmail.com



Cielo raso: Machimbre

C. CARPINTERIA:

Puertas exteriores: Metálicas

Puertas interiores: Metálicas y madera

Ventanería: Metálicas

Closet: Sin

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: enchapado

Muros: Pañete sin recubrimiento de cerámica

Mesón – Sin

Muebles: Sin

Sanitarios: Corona

Divisiones: Sin

e). ACABADOS DE COCINA:

Sencilla

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:





Consulta Catastral

Número predial: 731240100000000270008000000000
Número predial (anterior): 73124010000270008000
Municipio: Cajamarca, Tolima
Dirección: C 5 5 09
Área del terreno: 149 m2
Área de construcción: 139 m2
Destino económico: HABITACIONAL
Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

TOTAL, CONSTRUCCION 139.00 M²

Fuente: medición en la visita de inspección y reporte del Igac

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Se debe solicitar el certificado emitido por la alcaldía municipal de Cajamarca

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencia elementos o problemas ambientales y derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras entre otros.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o Pasiva, ni por efectos de una obra pública, no se evidencia trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

El sector no reviste inseguridad para los moradores, visitantes del sector o inmuebles

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima
Cel.3125231995 Tel. (0982746427
Email – jcpc0404@hotmail.com



7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En el sector no se evidencian problemas socioeconómicos que pueden afectar el valor del inmueble.

11

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

El sector posee una baja actividad edificadora; por lo que se encuentran en remodelaciones a cambio de uso en el centro de la población.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Oferta nula demanda media alta

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

No Se encontraron ofertas de viviendas ni lotes para la venta

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron:

- Las características del terreno
- El tamaño de la construcción
- Ubicación del predio

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- No se encontraron

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble se encuentra ocupado uso actual residencial unifamiliar

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

La calidad de los materiales constructivos
La topografía del sector
Diseño y especificaciones constructivas

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima
Cel.3125231995 Tel. (0982746427
Email – jcpc0404@hotmail.com





Estado de conservación
La seguridad en el sector
Las vías de acceso al sector

12

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *método comparativo o de mercado*, *método del costo* de reposición, *método de capitalización de rentas o ingresos*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*.

12. METODOLOGIA VALUATORIA

RES. 620- 2008. 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 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima
Cel.3125231995 Tel. (0982746427
Email – jcpc0404@hotmail.com





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.

13

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

12.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA:

Al no encontrarse ofertas para la venta de inmuebles urbanos en el municipio de Cajamarca, se realizó un avalúo mediante la metodología de técnica residual, con un supuesto lote donde se desarrolla un proyecto de vivienda unifamiliares



13. MEMORIAS DE CÁLCULO

TECNICA RESIDUAL				
AREA BRUTA	10.000,00			
AREA INFRAESTRUCTURA	1.000,00			
AREA CONSERVACION	1.000,00			
TOTAL AREA NETA	8.000,00	AREA URBANIZABLE		
DENSIDAD 8 VIVIENDAS POR HA (AREA NETA URBANIZABLE)				90
CESIONES	5%	400,00		
OBLIGATORIAS	5%	400,00		
TOTAL CESIONES		800,00		
TOTAL AREA NETA VENDIBLE		7.200,00		
VIVIENDAS A DESARROLLAR		90,00	X 8.000	72
		10.000		
Area resultante por cada lote		100		
Area construida M ² por vivienda		80	X	72 5.760
Area vendible M ² por unidad		80	X	72 5.760

CUADRO AREA DE PARCELACION				
Descripcion	A/canjeada	Aen proyecto	A. espacios	Area Total M ²
Area bruta del lote I				10.000,00
Afectacion - vial			1.000,00	
Area neta del lote				9.000,00

Cesion 20%				
Parques y zonas verdes	%	Norma M ²	Proyecto	canje X otros terre
Fuentes de agua	10%	900,00	0,00	900,00
Ciudad	0%	0,00	0,00	0,00
Sector	10%	900	0	900,00
subtotal	20%	1.800,00	0,00	1.800,00

Equip. De infraestructura	%	Norma m ²	Proyecto	Canje X otros terre
Regional - Urbano	5%	450	0	450,00
Sector	0%	0	0	0,00
Local	5%	450	0	450,00
Subtotal	10%	900,00	0,00	900,00
TOTAL CESION	30%	2.700,00	0,00	2.700,00
Area Neta Urbanizable (A.N.U.)				9.000,00
Area decesion par y zv en terreno				
Area útil del proyecto				9.000,00
Area vias privadas		1.721,66		
zonas libre del proyecto		1.463,40		
Area privada		5.814,94		

indice de ocupacion		
Indice de ocupacion permitido	80%	S/ANU
Area maxima a ocupar	7.200,00	M ²
Indice de ocupacion propuesto	80,00%	
Area de ocupacion propuesto	7.200,00	S/ANU

Descripcion de areas				
Descripcion	Area licenc	Adicion	Sustraccion	Area a modificar
Area cesion y afectacion	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Afectacion Vial	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Lote l area restante	1.583,82	1.601,64	0,00	3.185,46
Area vias	1.583,82	138,24	0,00	1.722,06
Zonas libres del proyecto	0,00	1.463,40	0,00	1.463,40
Area libre proyecto 1		1.346,04		
Area libre proyecto 2		98,84		
area libre proyecto 3		18,53		

TECNICA RESIDUAL				
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
Descripcion	Area vendible	vr/unitario	vr/total	%/ventas
Area neta vendible unifamiliares	5.760	\$ 2.256.276	\$ 12.996.149.760	100,00%
VALOR TOTAL DEL PROYECTO			\$ 12.996.149.760	100,00%

COSTOS				
Descripcion	Area construida	Vr/unitario	Valor total	% /ventas
Costos directos de construcción	5.760,00	\$ 902.510	\$ 5.198.459.904	40%
Costos directos de urbanismo	7.200,00	144.402	\$ 1.039.691.981	8%
COSTOS INDIRECTOS				
1 - Generales	5.760,00	45.126	\$ 259.922.995	2%
2 - Honorarios	5.760,00	112.814	\$ 649.807.488	5%
3 - Gerencia de obra	5.760,00	45.126	\$ 259.922.995	2%
4 - Costos de publicidad y ventas			\$ 324.903.744	2,50%
5 - Notariales			\$ 129.961.498	1%
6 - Financieros			\$ 519.845.990	4%
7 - Imprevistos			\$ 259.922.995	2%
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCION			\$ 8.642.439.590	66,50%

CALCULO - VALOR DEL TERRENO		
Descripcion	Valor total	%/ventas
Costos totales de la construcción	\$ 8.642.439.590,40	66,50%
Utilidad del promotor	\$ 1.039.691.980,80	8,00%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 9.682.131.571,20	74,50%
Vents - total de costos = vr del terreno	\$ 3.314.018.188,80	25,50%
Area del terreno	10.000,00	
Valor resultante M ² terreno en bruto	331.401,82	
Valor adoptado M² terreno en bruto	\$ 331.000,00	100,00%

AVALÚO No. **2331**

COSTO DE REPOSICIÓN - FITTO Y CORVINI

VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCIÓN	
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL		200,00	
COSTOS DIRECTOS	\$ 1.395.495,20	Porcentaje: <input type="text" value="20%"/>	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 348.873,80		
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.744.369,00		
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -		
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.744.369,00		
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 348.873.800,00	Utilidad: <input type="text" value="10%"/>	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 174.436,90		
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 349.048.236,90		
DEPRECIACIÓN [edad y conservación - fitto y corvini]			
VIDA ÚTIL O TECNICA	70		
EDAD APROXIMADA	34		
VIDA REMANENTE	36		
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	49%		
ESTADO DE CONSERVACIÓN (De 1 a 5)	3		
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 166.329.099,83	47,65%	
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 348.873.800,00		
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 166.329.099,83		
SUBTOTAL	\$ 182.544.700,17		
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 174.436,90		
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 182.719.137,07	Afectación <input type="text" value="100%"/> <input type="text" value="0%"/> <input type="text" value="0%"/> <input type="text" value="0%"/>	
VALOR 1º PISO (Total / Afectación)	\$ 182.719.137,07		
VALOR 2º PISO (Total / Afectación)			
VALOR 3º PISO (Total / Afectación)			
VALOR PISOS RESTANTES (Total / Porcentaje)			
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (Sin Afectaciones)	\$ 183.000.000,00		
COEFICIENTE DE MERCADO	1,00		
VALOR M² POR PISO (Sin Afectaciones)	\$ 913.595,69		
VALOR M² ADOPTADO	\$ 913.600,00		

FUENTE VALOR A NUEVO DE REPOSICIÓN

Notas:

Imagen:

UNIFAMILIAR MEDIO VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO
\$ 2.256.276

TOTAL \$ 2.594.717

UNIFAMILIAR VIS VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO
\$ 1.571.504

TOTAL 1.744.369

14. VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACION	AREA/M ²	VALOR/M2	SUBTOTAL
Terreno	149,00	\$ 331.000,00	\$ 49.319.000,00
TOTAL TERRENO	149,00		\$ 49.319.000,00
Construccion	140,00	\$ 913.600,00	\$ 127.904.000,00
TOTAL CONSTRUCCION	140,00		127.904.000,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			177.223.000,00

SON: CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS M/CTE.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO
AVAL-93372457

17. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

No aplica

18.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia



quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

19

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*

19.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

FECHA DEL INFORME: diciembre 18 de 2023

20. ANEXOS

- Memoria de calculo
- Registro fotográfico



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
AVALÚO No.	2331
	
ACCESO	ENTORNO
	
NOMENCLATURA SIN ACTUALIZAR	CONTADOR AGUA
	
CONTADOR ENERGÍA	CONTADOR GAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
AVALÚO No.	2331
	
FACHADA	BAÑO
	
SALA - COMEDOR	COCINA
	
DETALLE	DETALLE

LOCALIZACIÓN	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">AVALÚO No. 2331</p> </div>	
MACRO LOCALIZACIÓN	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">Inicio Plataforma</p> </div>	
MICRO LOCALIZACIÓN	