



**RIOS ASESORIAS**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS, RURALES Y NIEF  
TELÉFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

## AVALUO COMERCIAL URBANO

CLASE DE INMUEBLE	CASA LOTE
DIRECCION	CALLE 8 CARRERA 5 NUMERO 11-13
BARRIÓ	CENTRO
MUNICIPIO	CAJAMARCA
DEPARTAMENTO	TOLIMA
FECHA	ENERO 8 DE 2024

### PROPIETARIOS

**HECTOR CASTIBLANCO VILLANUEVA Y LUZ NORA  
MONTROYA**

**AVALUADOR: DAGOBERTO RIOS LOPEZ**  
**CC No 93.286.933**  
**Registro Nacional de Avaluadores- RNA 3863**  
**Registro Abierto de Avaluadores AVAL-93286933**

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO IBAGUE TOLIMA  
Teléfonos 312-4891688 y 315-3259127  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. CLASE DE AVALÚO: Comercial.
- 1.2. SOLICITANTE: Abogado Diego Rodriguez.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE: Urbano
- Se trata de una casa de habitación, la cual se encuentra distribuida en una vivienda y dos apartamentos, cada construcción con sus respectivos servicios públicos.
- 1.4. PROPIETARIOS: Hector Castiblanco Villanueva  
C.C No 4.150.071  
Luz Nora Montoya  
C.C No 29.155.949
- 1.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Calle 8 carrera 5 número 11-13 Casa Lote
- 1.6. LOCALIZACIÓN: Margen oriente de la Manzana 0078
- 1.6.1. Barrio o Urbanización: Centro
- 1.6.2. Municipio: Cajamarca
- 1.6.3. Departamento: Tolima
- 1.7. FECHA DE LA VISITA: noviembre 17 de 2023
- 1.8. FECHA DEL INFORME: enero 10 de 2024

## 2. TITULACIÓN

- 2.1. ESCRITURA PÚBLICA: No. 177 del 11/06/1998 Notaria Única de Cajamarca
- 2.2. MATRICULA INMOBILIARIA: No 354 – 2327
- 2.3. CEDULA CATASTRAL: No 73124010000780005000



**RIOS ASESORIAS**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS, RURALES Y NIIF  
TELÉFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

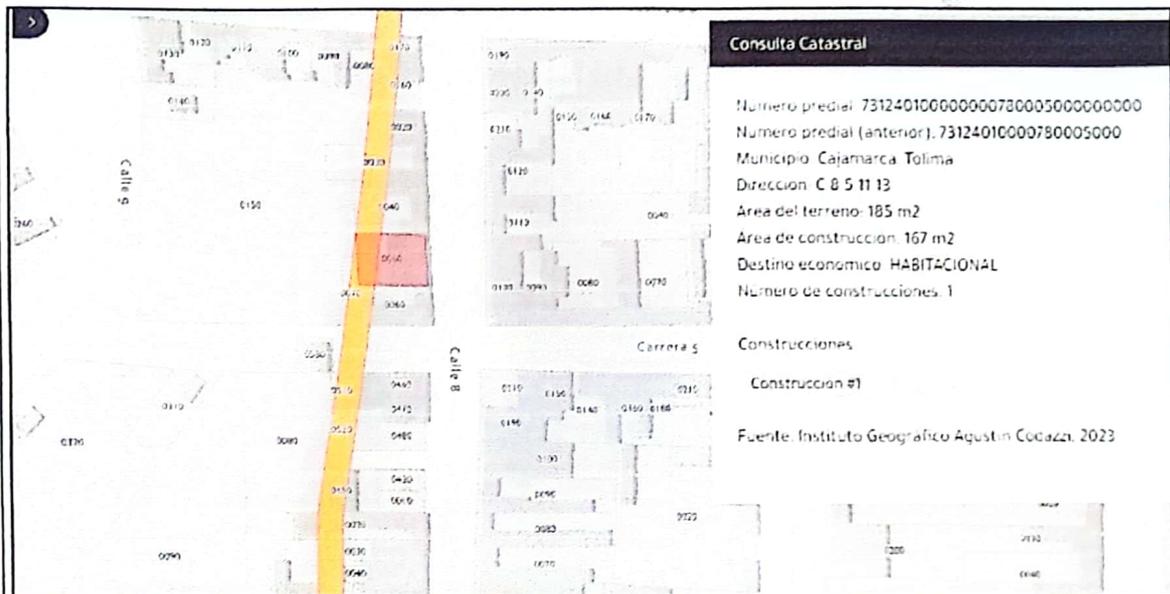
**2.4. PROPIEDAD HORIZONTAL.**

No aplica

**2.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS:**

Inmueble adquirido mediante compraventa en proindiviso, limitación al dominio.

**Nota: el anterior informe no constituye estudio de títulos**



ubicación del inmueble según Igac.

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

#### 3.1. NORMATIVIDAD

El uso y destino económico del suelo urbano se encuentra reglamentado en el Esquema de Ordenamiento Territorial contemplado en el Decreto Número 079 de diciembre 29 del año 2.000

USO DEL SUELO: Zona de actividad Residencial

TRATAMIENTO: Renovación urbana, redensificación.

ESTUDIO DE RIESGOS: El inmueble se encuentra afectado por amenaza por erosión en cárcavas, según el esquema de ordenamiento territorial.

### 3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Zona de actividad Residencial.

### 3.3. INFRAESTRUCTURA VIAL

#### 3.3.1. Vías de acceso e influencia del sector

La vía de mayor importancia de la zona es: la calle 8, que conduce a la salida para el Corregimiento de Anaime y concentra un mediano flujo vehicular, la carrera 5 y 6 son vías colectoras.

#### 3.3.2. Vías de acceso al predio

La vía que permite el acceso al predio es: la Calle 8 vía pavimentada y en buen estado de conservación

### 3.4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ANDENES: En concreto, en buen estado de conservación  
SARDINELES: En concreto, en buen estado de conservación  
REDES DE SERVICIOS: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía celular y gas domiciliario

### 3.5. TRANSPORTE PÚBLICO

Suficientes rutas de busetas y taxis de servicio urbano

### 3.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.942, por sus características particulares el inmueble pertenece al estrato II (Dos)

## 4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA

El bien que se avalúa comprende una casa de habitación de un piso, conformada por una vivienda y dos apartamentos, construida sobre un lote de terreno medianero, el cual independientemente considerado presenta las siguientes características:

- **TERRENO**

TOPOGRAFÍA: Plana  
FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular Irregular  
FRENTE: 11,60 metros, con vía vehicular



FONDO: 20,00 metros  
 RELACIÓN FRENTE – FONDO: 1: 1,72

**LINDEROS Y DIMENSIONES**

**Norte:** En distancia de 20 metros con inmueble de Ortencia Díaz  
**Sur:** En distancia de 20 metros con Nelly Rivera  
**Oriente:** En distancia de 11.60 metros, con la calle 8  
**Occidente:** En distancia de 11.60 con el Alto de la Virgen

**AREA DEL LOTE 232,00 M2**

**NOTA:** Los linderos y área acabados de expresar se tomaron del plano topográfico elaborado por Luis E Acero P matricula numero 01 2166 CNPT.

**4.1. DETALLES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN**

**Estructura:** Muros de carga, sin columnas y vigas de amarre  
**Muros:** Adobe y bloque de ladrillo  
**Pisos:** Tableta cerámica para los apartamentos y la vivienda cemento afinado y rustico  
**Escalera:** No posee.  
**Cielo raso:** Madeflex y pvc para los apartamentos  
**Puertas:** De acceso metálicas.  
**Ventanas:** Marcos en lamina collroid y vidrio  
**Baños:** Enchape tradicional  
**Cocina:** Mesón en Ferro concreto, cubierto en enchape cerámico.  
**Cubierta:** Zinc y asbesto cemento sobre estructura correa metálica  
**Fachada:** Tableta cerámica a una altura aproximada de 60 centímetros y pañete con pintura para exteriores.

**• LA CONSTRUCCIÓN**

La vivienda levantada sobre el lote arriba alinderado es una casa de habitación de un pisos, en la actualidad fue modificada y adecuada para dos apartamentos y una vivienda; presenta las siguientes características:

**VETUSTEZ:** Cuarenta años aprox., con mediano mantenimiento  
**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Mediano  
**CALIDAD DE LOS ACABADOS:** Medianos  
**ALTURA LIBRE:** 3 metros aproximadamente.  
**COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** Inmueble no sometido al Régimen de Propiedad Horizontal  
**SERVICIOS PÚBLICOS.** Acueducto, alcantarillado, gas natural, telefonia celular y energía eléctrica.





**RIOS ASESORIAS**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF  
TELEFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

**DEPENDENCIAS:**

El inmueble se encuentra dividido en 2 apartamentos independientes, el primero consta de 3 alcobas, 1 cocina, baño; el segundo posee 2 alcobas y 1 vivienda la cual posee 1 alcoba, sala comedor, cuarto de san alejo, baño y 1 patio interior.

**TOTAL, AREA CONSTRUIDA 167.00 M2**

**Fuente: Igac**

## **5. ASPECTO ECONÓMICO**

### **5.1. UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE**

Inmueble residencial ocupado para vivienda.

### **5.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA**

La actividad edificadora en el sector es media, observándose se viene desarrollando en vivienda y pequeño comercio (tiendas, servicios etc)

### **5.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**

Las perspectivas de valorización de este tipo de inmueble se consideran buenas dada su condición actual y ubicación. Mencionando el grado de peligro, por encontrarse colindando por su costado Occidental con un terreno demasiado inclinado.

## **6. METODOLOGÍA APLICADA PARA EL AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del bien materia del presente estudio valuatorio nos apoyamos en los siguientes procedimientos o metodologías:

### **MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

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. Este procedimiento se empleó para establecer el valor comercial del terreno, la construcción por el método de Fitto y Corvini.

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA CONFENALCO IBAGUE TOLIMA

Teléfonos 312-4891688 y 315-3259127

E MAIL riosasesorias@hotmail.com



**RIOS ASESORIAS**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS, RURALES Y NIIF  
TELEFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

## **7. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALÚO**

Se tuvieron en cuenta: las características físicas constructivas; estado de conservación y calidad de los acabados, la ubicación medianera sobre vía vehicular, la vida útil y transcurrida; como también la ubicación dentro del casco urbano y las condiciones actuales del mercado inmobiliario, la oferta y demanda.

Se deja mención que el lote respecto al paramento de la calle se encuentra aproximadamente a 1,20 a 0.90 metros de diferencia respecto a la calle, observándose que presenta una canal en concreto alterna al andén, para evacuar aguas lluvias; esta parte topográfica desmerita el potencial del lote.

RIOS ASESORIAS



# RIOS ASESORIAS

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF  
TELEFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

### TABLA DE ESTUDIO DE MERCADO Y HOMOGENIZACION

Detalle	Oferta	Telefono	Valor Inmueble	Area del Lote	Area Construida	Valor Terreno	Valor Construccion	Valor M2 Terreno	Comercializacion	Ubicacion	Relacion frente-fondo	Acabados	Valor M2 homogenizado
homogenizado Casa de dos pisos ubicada en cajamarca tolima, consta el primer piso de sala, comedor, cocina integral, baño, patio y lavadero; el segundo piso tiene 2 habitaciones, una de ellas con balcon, baño, ducha y escaleras de acceso.	obx.com	No aportado	150,000,000	38.40	60	45,000,000	105,000,000	1,171,875	0.9	0.9	0.9	0.9	768,867
Casa esquinera en cajamarca, consta de 2 pisos, 4 habitaciones, 2 baños, entradas y luz independiente para cada piso.	obx.com	3202620254	120,000,000	45	110	36,000,000	84,000,000	800,000	0.9	1	1	1	720,000
Casa en cajamarca, excelente ubicación cerca a la avenida principal, casa esquinera el mejor sector, vias totalmente pavimentadas, de un piso.	obx.com	3103489037	180,000,000	60	80	54,000,000	126,000,000	900,000	0.9	0.9	1	1	729,000
Casa ubicada en cajamarca, 6 habitaciones, 3 baños, 2 pisos, estrato dos, la casa esta dividida en dos apartamentos.	obx.com	No aportado	270,000,000	80	150	81,000,000	189,000,000	1,012,500	0.9	0.9	0.9	0.9	664,301

Desviación estándar	\$ 43,090
Limite superior	\$ 763,632
Media aritmética	720,642
Limite inferior	\$ 677,452
Coef. De variación	5.98%
Coef. Asimetria	-0.5369
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>720,000</b>

**NOTA:** Se aplica al valor del metro cuadrado del lote, un porcentaje de comercialización, debido a su topografía y estar ubicado en zona de riesgo quedando así:  $720 \times 20\% = 144,000$ ; quedando un valor final del lote de \$576,000

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO IBAGUE TOLIMA  
Teléfonos 312-4891688 y 315-3259127  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com

DEPRECIACION TABLA FITTO Y CORVINI		
area construida en M2	167.00	
Valor M2 construccion nueva		depreciacion 40 años
costos directos	1,200,000	49.22
Costos indirectos	70% 840,000	
Utilidad del constructor	20% 240,000	
Costos totales	10% 120,000	
	1,200,000	100%
total reposicion area construida	200,400,000	
valor total obra nueva	200,400,000	1,200,000
depreciacion por edad y depreciacion tabla fitto y corvini		
Vida util o tecnica, edad en años	70	
edad aproximada edad en años	40	
Vida remanente edad en años	30	
Porcentaje de edad a depreciar	57.14 %	
estado de conservacion rango 1- 5	2.5	
Depreciacion acumulada	98,636,880	49.22
Determinacion valor actual construccion	101,763,120	
Total reposicion	200,400,000	
Menos depreciacion acumulada	98,636,880	
Sub Total	101,763,120	
Mas utilidad del constructor	120,000	
valor aproximado de la construccion	101,883,120	610,079
Valor total de la construccion	101,883,120	
valor por metro cuadrado	610,079	
Valor adoptado	610,000	



**RIOS ASESORIAS**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF  
TELEFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

## 8. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
TERRENO	232.00	\$ 576,000.00	\$ 133,632,000.00
CONSTRUCCION	167.00	\$ 610,000.00	\$ 101,870,000.00
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 235,502,000.00</b>

\*. Valor integral M2 (Lote y construcción): \$ 1.032.000 Aprox.

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS MDA CTE.

- Comercialización de 1 a 6 meses
- Vigencia del avalúo dentro de los parámetros normales 1 año
- Archivo fotográfico

## 9. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

## 10. CERTIFICACION

Declaro que he inspeccionado personalmente el bien descrito en el presente avalúo, que en ningún momento he tenido ni directa ni indirectamente interés alguno en el mismo, habiendo sido elaborado el presente informe de avalúo, bajo las normas de ética profesional fijadas por La Corporación Lonja Colombiana de Finca Raíz y Avaluadores.

Avaluador:

**DAGOBERTO RIOS LOPEZ**

CC No 93.286.933

Registro Nacional de Avaluadores - RNA 3863

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-93286933

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA CONFENALCO IBAGUE TOLIMA  
Teléfonos 312-4891688 y 315-3259127  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com

982930N

ORTENCIA DIAZ

20.00 mts



2

ALTO DE LA VIRGEN

11.60 mts

AREA = 232.00 M2

982920N

11.60 mts

CALLE 8

NELLY RIVERA 20.00 mts

1

CORDENADAS		
1	850122,53	982916,21
2	850122,75	982927,82
3	850142,75	982927,42
4	850142,53	982915,83

BASE CARTOGRAFICA  
MAGNA SIRGAS  
ORIGEN CENTRAL COLOMBIA DATUM WGS 84  
LONGITUD DE ORIGEN = 74° 04' 39.0285" W  
LATITUDE DE ORIGEN = 4° 35' 46.32" N

982910

850110E

850120E

850130E

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
MUNICIPIO DE CALAMARCA

PROYECTO: PREDIO URBANO  
PROYECTANTE: LUIS NORA ARROYO  
PROYECTADO POR: LUIS E. ACERO P.  
REGISTRO: 100-2004-0001

MEDIDAS Y  
COLINDANCIAS  
GEOREFERENCIA

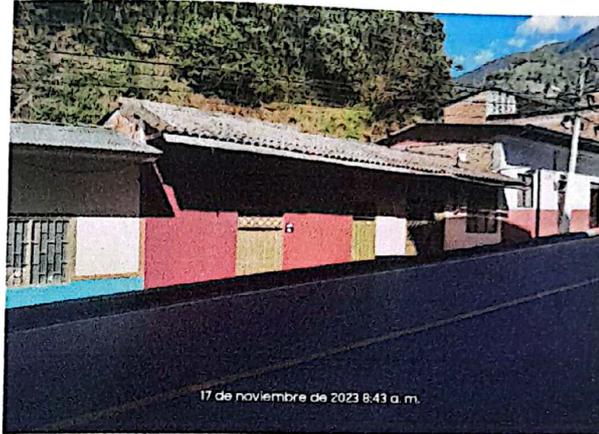
6.6' 100-75

CALLE 8 SA-S-1175

FECHA: JUNIO DE 2015

ESCALA: 1:150

## REGISTRO FOTOGRÁFICO





**RIOS ASESORIAS**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS, RURALES Y NIIF  
TELÉFONOS 312-4891688 Y 315-3259127

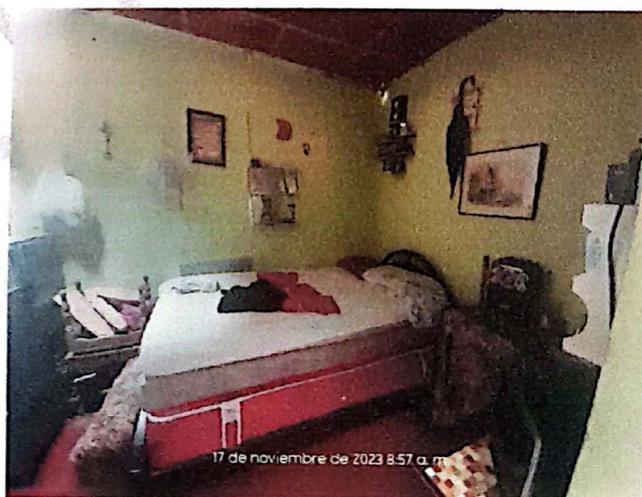
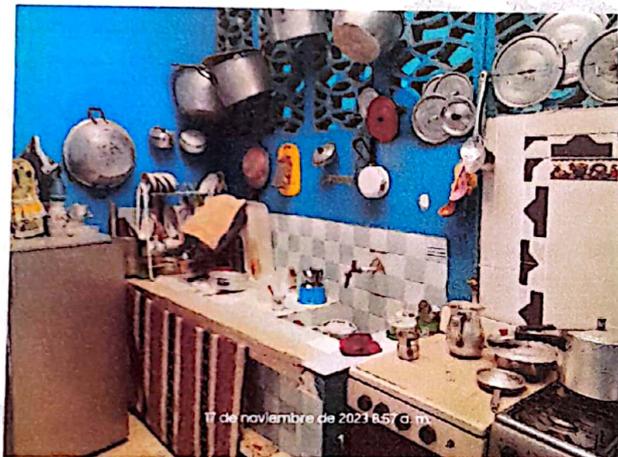
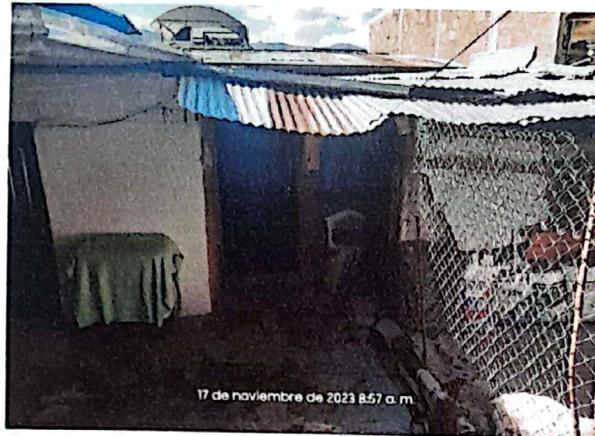


ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA CONFENALCO IBAGUE TOLIMA  
Teléfonos 312-4891688 y 315-3259127  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com



# RIOS ASESORIAS

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF  
TELEFONOS 312-4891688 Y 315-3259127



ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMPENALCO IBAGUE TOLIMA

Teléfonos 312-4891688 y 315-3259127

E MAIL riosasesorias@hotmail.com



PIN de Validación: af100ae2



<https://www.raa.org.co>



**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) **DAGOBERTO RIOS LOPEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93286933, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-93286933**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DAGOBERTO RIOS LOPEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de Inscripción  
**23 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R N A en la categoría Inmuebles Urbanos con e



PIN de Validación: af100ae2



Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0589, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: ETAPA 3 MZ 2 CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO  
Teléfono: 3124891688  
Correo Electrónico: riosasesorias@hotmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DAGOBERTO RIOS LOPEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93286933**

**El(la) señor(a) DAGOBERTO RIOS LOPEZ 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af100ae2**

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 Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



N de Validación: af100ae2



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal