



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-OCP-008
RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
Numero de avaluador AVAL-93372457

INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL



**DIRECCION DEL INMUEBLE
CRA 7 # 13 – 15 – CALLE LARGA (SEGÚN CATASTRO)
CAJAMARCA - TOLIMA**

**PROPIETARIO
BENJAMIN PACHON ZAMBRANO**

**AVALUADOR RESPONSABLE
JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO
AVAL-93372457**

**FECHA DE LA VALUACION
22/04/2021**

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





Ibagué., 22 de abril de 2021

2

Señora
ALBA RUST RODRIGUEZ OCAMPO
Ciudad

Apreciada señora:

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 carrera 7ª # 13 - 15; de la urbanización las Calle Larga 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.

Atentamente,

JUAN CARLOS PEEZ CASTILLO
Avaluador





AVALUOS URBANOS Y RURALES

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial o de Mercado

3

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:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Alba Rúst. Rodríguez Ocampo C.c. No. 65.751.886

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Alba Rúst. Rodríguez Ocampo C.c. No. 65.751.886

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.





AVALUOS URBANOS Y RURALES

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES
R.N.A. No. 3848 - ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACION EN COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012 14-OCP-008
RAA – REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
Corporación de Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA
Numero de evaluador AVAL-93372457

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:

Residencial

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

Según escritura publica No. 226 del 04/08/1998; notaria única de Cajamarca

Benjamín Pachón Zambrano

Cc. No. 6.008.606

1.10. DIRECCION DE LOS INMUEBLES:

Carrera 7ª # 13 – 15

1.10.1. URBANIZACION:

Calle Larga

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:

Cajamarca

1.10.3. DEPARTAMENTO:

Tolima

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:

A NIVEL GENERAL: El inmueble en estudio se encuentran ubicado en el costado sur de la carrera 7ª de la vía que conduce a Armenia departamento del Quindío.

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

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





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 7^a.

La calle 7, 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 6^a y 7^a, 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.

6

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).

1.18. FECHA DE LA VISITA:

15 de abril de 2021

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- >. Copia de la escritura # 226 del 04/08/1998
- >. Copia del certificado de tradición 4523, impreso el 15/04/2021

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	Benjamín Pachón Zambrano
ESCRITURA PÚBLICA No.	226 del 04/08/1998
NOTARIA	Única de Cajamarca
MATRICULAS INMOBILIARIAS	354 – 4523
CÉDULAS CATASTRALES	73124 - 01 – 00 – 0083 – 0003 – 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:

7

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 226 del 04/08/1998

Norte: En extensión de 8.5 varas ósea de 06,80 metros con vía que conduce a Armenia; **Oriente:** En extensión 40 varas ósea de 32,00 metros con predios que son o fueron de Gerardo Vanegas; **Sur:** En extensión 8.5 varas ósea de 06,80 metros terrenos que son o fueron de Diócesis de Ibagué; **Occidente:** En extensión 40 varas ósea de 32,00 metros con predios que son o fueron de Alicia Benítez.

AREA LOTE EN MAYOR EXTENSION:

217,60 M²

<u>NOTA: AREA UTIL DEL TERRENO</u>	<u>136.00 M²</u>
<u>AREA DE TERRENO MONTAÑOSO</u>	<u>81.60 M</u>

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. TIPO DE INMUEBLES:

Vivienda en un piso con tres tipos de acabados

- 22.64 M² estructura en columnas y vigas aéreas con pisos cerámica y cielo raso en icopor.
- 38.04 M² en estructura en columnas y vigas aéreas con pisos cemento afinado
- 35.20 M² en adobe con pañete y pisos en cemento afinado y rustico.

6.2. NÚMERO DE NIVELES:

1

6.3. VIDA UTIL:

100 años para construcción con estructura en columnas y vigas aéreas
70 años para construcción en adobe



6.4. EDAD APROXIMADA:

20 años para construcción en columnas y vigas aéreas
56 años para construcción en adobe

6.5. VIDA REMANENTE:

80 años para construcción en columnas y vigas aéreas
14 años para construcción en adobe

6.6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

La vivienda se encuentra en aceptable estado de conservación.

6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales y acabados se encuentran en regular estado en construcción en adobe y buenos materiales en construcción con estructura de columnas y vigas aéreas.

6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Seis alcobas, dos cocinas, baño, ducha, corredor (sala – comedor) y solar o 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 en adobe y zapatas y vigas bajas

Estructura: Tradicional y columnas y vigas aéreas

Muros: Adobe y bloque de arcilla # 4



AVALUOS URBANOS Y RURALES

Cubierta: Metálica tipo zinc y metálica y madera

Fachada: Bloque de arcilla # 4, pañete y pintura

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: Sin

Muros: adobe recubierto de pañete y bloque de arcilla recubierto de pañete y pintura

Pisos: Cerámica en dos alcobas y cemento afinado y rustico en resto de la vivienda

Zócalos: Sin

Cielo raso: En dos alcobas icopor y resto de la vivienda sin

C. CARPINTERIA:

Puertas exteriores: Metálicas

Puertas interiores: Metálicas y madera en regular estado

Ventaneria: Metálicas

Closet: Sin

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: Cemento afinado

Muros: Pañete sin recubrimiento de cerámica

Mesón – Sin

Muebles: Sin

Sanitarios: Corona

Divisiones: Sin





e). ACABADOS DE COCINA:

Sencillas en una de ellas con mesón en ferro – concreto y la otra sin

10

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Con estructura en columnas y vigas aéreas y terminados:	22,64 M ²
Con estructura en columnas y vigas aéreas :	38.04 M ²
Con estructura en adobe:	35.20 M ²

TOTAL, CONSTRUCCION 95.89 M²

Fuente: medición en la visita de inspección

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

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

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



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 baja demanda media alta

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se encontraron 7 ofertas, depurándose se mantuvieron 6 ofertas homogéneas.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron:

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

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- Posible inestabilidad del terreno en la parte posterior por derrumbes

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



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

12. METODOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALUO

Se empleó el método comparativo o de mercado, tal como este se define a continuación:

METODO COMPARATIVO O 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.

12.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA:

Se aplica el método de mercado o comparativo para determinar el valor integral comercial de los inmuebles en su conjunto, incorporando en este concepto de valor, todos los beneficios comunales de los que goza los inmuebles.



13. MEMORIAS DE CÁLCULO

13

MEMORIA FORMATO DE ESTUDIO DE MERCADO AVALUOS URBANOS Y RURALES; JCP														
MEMORIA DE CALCULO														
INVESTIGACION DE MERCADO														
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente		Terreno M ²	tamaño Const M ²	Vr/M ² construccion	Vr/construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M ²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicacion	Resultados
1	Casa lote - Cajamarca	\$ 150.000.000,00	3124271126	MC - 2758177	38,40	76,80	\$ 1.200.000,00	\$ 92.160.000,00	\$ 57.840.000,00	\$1.506.250,00	0,80	0,80	0,80	\$ 771.200,00
2	Casa lote - Cajamarca	\$ 400.000.000,00	3183880315	bruz - 8538742	300,00	150,00	\$ 900.000,00	\$ 135.000.000,00	\$ 265.000.000,00	\$ 883.333,33	0,90	0,95	1,00	\$ 755.250,00
3	Casa lote - Cajamarca	\$ 120.000.000,00	3188153297	olx - 1105960638	57,00	98,00	\$ 800.000,00	\$ 78.400.000,00	\$ 41.600.000,00	\$ 729.824,56	0,90	1,00	1,20	\$ 788.210,53
4	Casa lote - Cajamarca	\$ 120.000.000,00	3202620264	bruz - 777640	46,00	100,00	\$ 900.000,00	\$ 90.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 652.173,91	0,95	1,00	1,20	\$ 743.478,26
5	Casa lote - Cajamarca	\$ 120.000.000,00	Luis Carlos	olx-1101744072	41,25	105,00	\$ 900.000,00	\$ 94.500.000,00	\$ 25.500.000,00	\$ 618.181,82	0,95	1,10	1,20	\$ 775.200,00
6	Casa lote - Cajamarca	\$ 190.000.000,00	Moreno	olx - 1100810338	264,00	70,00	\$ 600.000,00	\$ 42.000.000,00	\$ 148.000.000,00	\$ 560.606,06	0,98	1,00	1,20	\$ 659.272,73
											Promedio	\$ 748.768,59		
											Desv.Standar	\$ 46.555,26		
											Coeff. De Variación	6,22%		
		TERRENO												
		VALOR ADOPTADO POR M²												\$ 749.000,00
											TERRENO	217,60 M ²		
FOTO ITEM 1		FOTO ITEM 2		FOTO ITEM 3		FOTO ITEM 4		FOTO ITEM 5		FOTO ITEM 6				
														

ZONAS DE PROTECCION

CONCEPTO IGAC – Manual para elaboración de zonas físicas y geoeconómicas

“Las zonas de ronda de cuerpos de agua (ríos, lagunas, ciénagas, etc.), se valorarán con un precio inferior a la zona adyacente que debe estar soportado con la consulta a expertos o la investigación de mercado si existe.

Los cuerpos de agua artificiales deben tener una valoración que debe estar acorde con los costos incurridos en las adecuaciones realizadas sobre el terreno, tales como movimientos de tierra, excavaciones, rellenos, impermeabilizaciones, entre otros, teniendo en cuenta el comportamiento del mercado inmobiliario de la región.”

ECUACION

$$R = \% A.p. \left(\frac{V.t.p.}{1+g} - C.a. \right)$$

DONDE:

R = VALOR DEL TERRENO AFECTADO

A.P. = AREA PRODUCTIVA

% = PORCENTAJE

V.T.P. = VALOR TERRENO PRODUCTIVO EN LA ZONA

C.A. = COSTOS DE ADECUACIÓN DEL TERRENO AFECTADO

g. = GANANCIA O UTILIDAD DEL QUE EFECTUA LAS ADECUACIONES (ENTRE EL 10% Y EL 20%)

AREA TOTAL:	217,60 M ²
AREA DE AFECTACION:	81,60 M ²
AREA PRODUCTIVA:	136,00 M ²
VALOR DEL TERRENO PRODUCTIVO	\$ 629.000 M ²
C.A. 30%	\$ 188.700 M ²
g. 10%	

$$\% \text{ DE AREA PRODUCTIVA: } \left(\frac{136}{217,6} \right) = 62,50\%$$

$$R. = 63\% \left(\frac{\$ 629.000}{3} - \$ 188.700 \right)$$

$$R. = 63\% \left(\$ 209.667 - \$ 188.700 \right)$$

$$R. = 63\% \left(\$ 20.967 \right)$$

$$R. = \$ 13.104 \quad \text{VALOR ADOPTADO} \quad \$ 13.000,00$$



AVALUOS URBANOS Y RURALES

COSTO DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION - FRONTAL TERMINADO		
PRESUPUESTO ACTUALIZADO		
CAPITULO	PARTICIPACION	VR/CAPITULO
PRELIMINARES	1,20%	13.200
CIMENTACIÓN	12,00%	132.000
DESAGUES	1,50%	16.500
PAÑETES	4,10%	45.100
ESTRUCTURA	19,00%	209.000
MUROS	6,50%	71.500
CUBIERTA Y CIELORASOS	1,80%	19.800
PISOS	7,10%	78.100
ENCHAPES	2,10%	23.100
INST ELECTRICAS	5,00%	55.000
INST HIDRAULICAS	5,20%	57.200
CARP MADERA	6,00%	66.000
CARP METALICA	4,50%	49.500
PINTURA	4,10%	45.100
APARATOS SANITARIOS	2,20%	24.200
CERRAJERIA	0,50%	5.500
VIDRIOS	0,80%	8.800
VARIOS	15,20%	167.200
SUBTOTAL		1.086.800
COSTO FINANCIERO	1,20%	13.042
A.I.U	0,00%	0
SUBTOTAL PRESUPUESTO	100,00%	1.100.000
TOTAL PRESUPUESTO		1.099.842

AREA CONSTRUIDA TOTAL		22,64
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE		
VR. M2 CONSTRUIDO		
VR. DE REPOSICION M2		\$1.100.000

VR. DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO		
FUENTE		
FECHA		
FACTOR DE AJUSTE		
FUENTE FACTOR DE AJUSTE		
FECHA FACTOR DE AJUSTE		
VALOR REPOSICION		\$1.100.000

CALIFICACION CONSERVACION		
VIDA UTIL	100	
VETUSTEZ	20	20,00%
VIDA REMANENTE (%)	80,00%	80,00%
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA	3	
FITTO Y CORVINI	27,93%	
VALOR A DESCONSTAR	\$307.209	
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION	\$792.791	
VALOR ADOPTADO	\$793.000	

OBSERVACIONES VALOR DE REPOSICION: VALOR DE REPONER A NUEVA EDIFICACION SEGÚN CONSULTA A CONSTRUCTORES		
VALOR REPOSICION	AREA DE CONSTRUCCION M2	VALOR TOTAL DE LA REPOSICION DE LA CONSTRUCCION
\$1.100.000	22,64	\$24.904.000

NOTA: El factor de depreciación se determina en la clase 3 teniendo en cuenta el estado actual de la construcción, su edad, la calidad de sus acabados, entre otros aspectos.

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%





AVALUOS URBANOS Y RURALES

PRESUPUESTO ACTUALIZADO		
CAPITULO	PARTICIPACION	VR/CAPITULO
PRELIMINARES	1,20%	13.200
CIMENTACION	12,00%	132.000
DESAGUES	1,50%	16.500
PAÑETES	1,00%	11.000
ESTRUCTURA	19,00%	209.000
MUROS	5,50%	60.500
CUBIERTA Y CIELORASOS	0,80%	8.800
PISOS	2,80%	30.800
ENCHAPES	0,10%	1.100
INTALACION ELECTRICA	3,50%	38.500
INSTALACION HIDRAULICA	3,00%	33.000
CARPINTERIA MADERA	1,50%	16.500
CARPINTERIA METALICA	3,00%	33.000
PINTURA	1,50%	16.500
APARATOS SANITARIOS	1,20%	13.200
CERRAJERIA	0,50%	5.500
VIDRIOS	10,50%	115.500
VARIOS	15,20%	167.200
SUBTOTAL		921.800
COSTO FINANCIERO	1,20%	11.062
A.I.U	0,00%	0
SUBTOTAL PRESUPUESTO	85,00%	1.100.000
TOTAL PRESUPUESTO		932.862

AREA CONSTRUIDA TOTAL		38,04
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE		
VR. M2 CONSTRUIDO		
VR. DE REPOSICION M2		\$932.862

VR. DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO		
FUENTE		
FECHA		
FACTOR DE AJUSTE		
FUENTE FACTOR DE AJUSTE		
FECHA FACTOR DE AJUSTE		
VALOR REPOSICION		\$932.862

CALIFICACION CONSERVACION		
VIDA UTIL	100	
VETUSTEZ	20	20,00%
VIDA REMANENTE (%)	80,00%	80,00%
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA	3	
FITTO Y CORVINI	27,93%	
VALOR A DESCONSTAR	\$260.531	
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION	\$672.331	
VALOR ADOPTADO	\$672.000	

OBSERVACIONES VALOR DE REPOSICION: VALOR DE REPONER A NUEVA EDIFICACION SEGÚN CONSULTA A CONSTRUCTORES		
VALOR REPOSICION	AREA DE CONSTRUCCION M2	VALOR TOTAL DE LA REPOSICION DE LA CONSTRUCCION
\$932.862	38,04	\$35.486.055

NOTA: El factor de depreciación se determina en la clase 3 teniendo en cuenta el estado actual de la construcción, su edad, la calidad de sus acabados, entre otros aspectos.

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%





AVALUOS URBANOS Y RURALES

COSTO DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION - ANTIGUA TRADICIONAL		
PRESUPUESTO ACTUALIZADO		
CAPITULO	PARTICIPACION	VR/CAPITULO
PRELIMINARES	1,00%	11.000
CIMENTACION	8,00%	88.000
DESAGUES	1,00%	11.000
PAÑETES	2,00%	22.000
ESTRUCTURA	5,00%	55.000
MUROS	3,00%	33.000
CUBIERTA Y CIELORASOS	0,80%	8.800
PISOS	2,00%	22.000
ENCHAPES	0,00%	0
INSTALACION ELECTRICA	3,00%	33.000
INSTALACION HIDRAULICA	3,00%	33.000
CAPINTERIA MADERA	5,00%	55.000
CARPINTERIA METALICA	0,90%	9.900
PINTURA	1,50%	16.500
APARATOS SANITARIOS	0,50%	5.500
CERRAJERIA	0,50%	5.500
VIDRIOS	0,50%	5.500
VARIOS	10,00%	110.000
SUBTOTAL		524.700
COSTO FINANCIERO	1,20%	6.296
A.I.U	0,00%	0
SUBTOTAL PRESUPUESTO	48,90%	1.100.000
TOTAL PRESUPUESTO		530.996

AREA CONSTRUIDA TOTAL		35,20
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE		
VR. M2 CONSTRUIDO		
VR. DE REPOSICION M2		\$530.996

VR. DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO		
FUENTE		
FECHA		
FACTOR DE AJUSTE		
FUENTE FACTOR DE AJUSTE		
FECHA FACTOR DE AJUSTE		
VALOR REPOSICION		\$530.996

CALIFICACION CONSERVACION		
VIDA UTIL	70	
VETUSTEZ	56	80,00%
VIDA REMANENTE (%)	20,00%	20,00%
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA	3	
FITTO Y CORVINI	77,08%	
VALOR A DESCONSTAR	\$409.293	
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION	\$121.704	
VALOR ADOPTADO	\$122.000	

OBSERVACIONES VALOR DE REPOSICION: VALOR DE REPONER A NUEVA EDIFICACION SEGÚN CONSULTA A CONSTRUCTORES		
VALOR REPOSICION	AREA DE CONSTRUCCION M2	VALOR TOTAL DE LA REPOSICION DE LA CONSTRUCCION
\$530.996	35,20	\$18.691.073

NOTA: El factor de depreciación se determina en la clase 3 teniendo en cuenta el estado actual de la construcción, su edad, la calidad de sus acabados, entre otros aspectos.

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%



14. VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACION	AREA/M ²	VALOR/M2	SUBTOTAL
Terreno util	136	\$ 749.000,00	\$ 101.864.000,00
Terreno montañoso	81,6	\$ 13.000,00	\$ 1.060.800,00
TOTAL TERRENO	217,60		\$ 102.924.800,00
Construccion estructura 1	22,64	\$ 793.000,00	\$ 17.953.520,00
Construccion estructura 2	38,04	\$ 672.000,00	\$ 25.562.880,00
Construccion tradicional	35,20	\$ 122.000,00	\$ 4.294.400,00
TOTAL CONSTRUCCION	95,88		47.810.800,00
TOTAL VALOR DE MERCADO			150.735.600,00

SON: CIENTO CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$150.735.600.00).

NOTA:

DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) Diario Oficial No. 43.349, del 29 de julio de 1998

ARTICULO 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.

ARTICULO 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



JUAN CARLOS PEREZ CASTILLO
AVAL-93372457

17. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

COSTO DE REPOSICION			
IDENTIFICACION	AREA	VALOR M2	SUBTOTAL
Contruccion con acabados	22,64	\$ 793.000,00	\$ 17.953.520,00
construccion sin acabados	38,04	\$ 672.000,00	\$ 25.562.880,00
Construccion en adobe	35,20	\$ 122.000,00	\$ 4.294.400,00
TOTAL			\$ 47.810.800,00

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

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 evaluadores, 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: abril 22 de 2021

20. ANEXOS

- Memoria de calculo
- Registro fotográfico (26)



REGISTRO FOTOGRAFICO



1. ACCESO



2. DETALLE ACCESO



3. Fachada



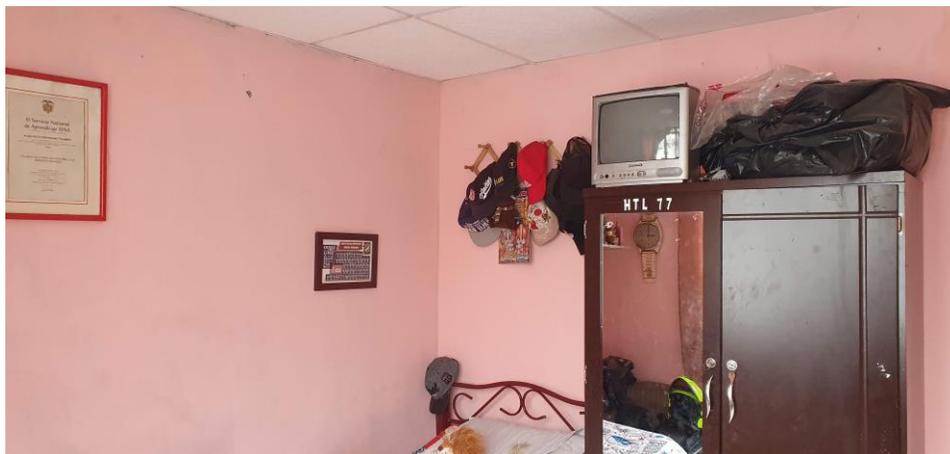
3. Medidor para energia



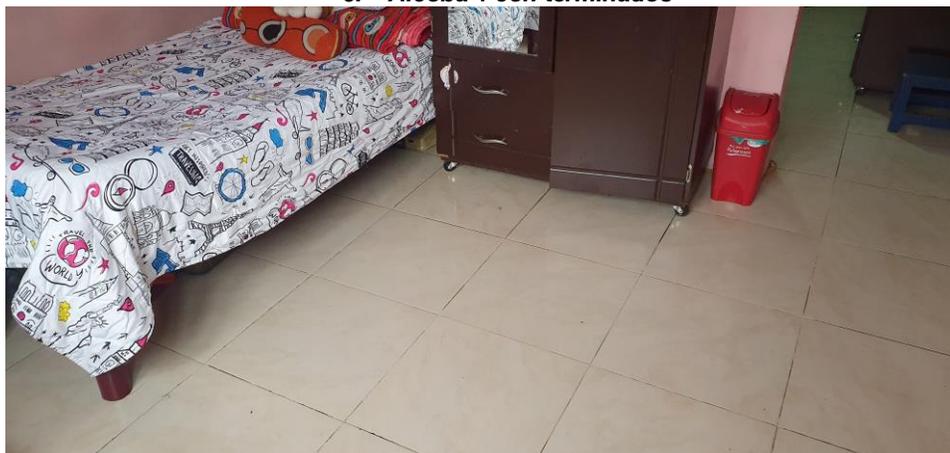
4. Medidor para gas



5. Medidor para agua



6. Alcoba 1 con terminados



7. Alcoba 1 con terminados



8. Alcoba 2 con terminados



9. Alcoba 2 con terminados



10. Alcoba 3



11. Alcoba 3



12. Alcoba 4



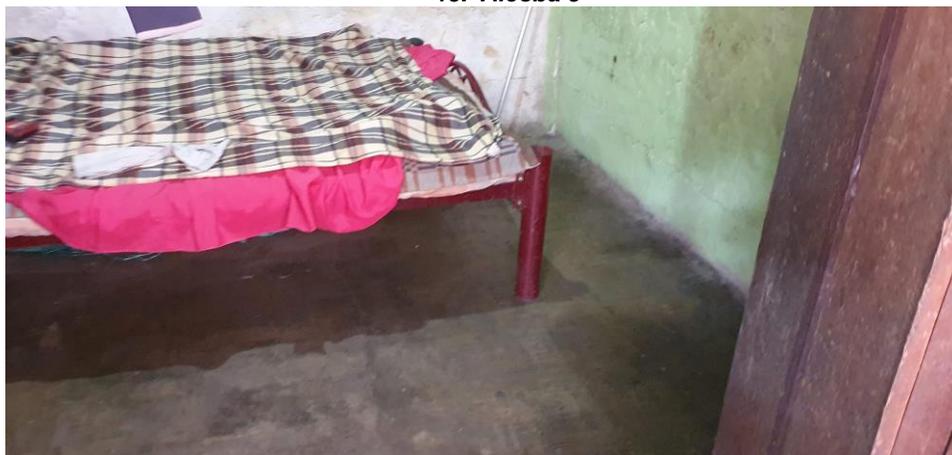
13. estructura



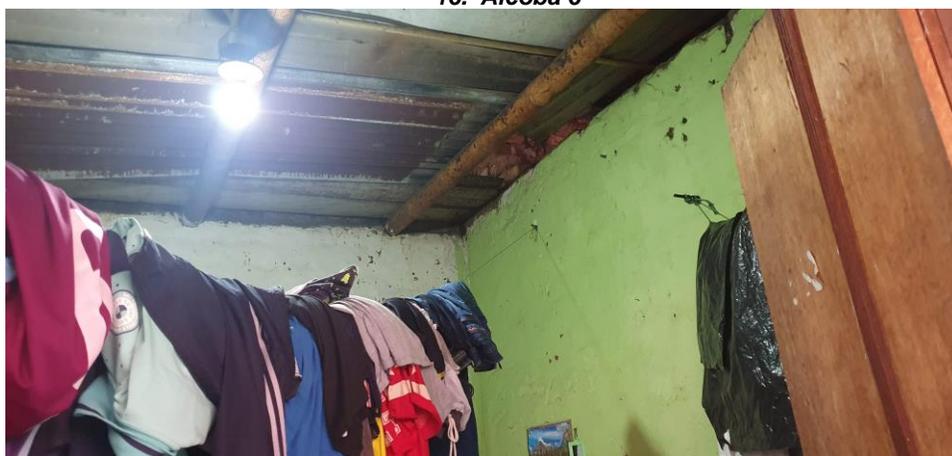
14. Alcoba 5



15. Alcoba 5



16. Alcoba 6



17. Alcoba 6



18. Cocina 1



19. Cocina 1



20. Cocina 2



21. Corredor (sala – comedor)



22. Baño



23. Ducha



24. Patio



25. Patio



26. Detalle

UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO

