

# **INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO RESIDENCIAL**

**DIRECCION DEL INMUEBLE  
MANZANA 4 CASA UNIDAD DE VIVIENDA # 12 UNIDAD  
RESIDENCIAL MAGDALA Y PARQUEADERO 16  
GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

**PROPIETARIA  
BLANCA LIGIA BARRERO DE PINILLOS**

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

**FECHA DE LA VALUACION  
30/04/2021**

Ibagué., 30 de abril de 2021

Señora  
**MARTHA INES DUQUE JARAMILLO**  
Bogotá. D.C.

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 Manzana 4 lote # 12; de la urbanización Magdala del municipio de Girardot, departamento de Cundinamarca.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$165.364.800.00)**.

Atentamente,



**JUAN CARLOS PEEZ CASTILLO**  
Avaluador

## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALUO: Avalúo Comercial o de Mercado

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio urbano destinado a lote residencial para ser desarrollado.

### 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 Valuorios 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:

Martha Inés Duque Jaramillo C.c. No. 42.961.456

### 1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Martha Inés Duque Jaramillo C.c. No. 42.961.456

### 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 una casa lote de tipo residencial unifamiliar

## **1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DE LOS INMUEBLES:**

Residencial unifamiliar

## **1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:**

Blanca Ligia Barrero de Pinillos

C.c. No. 20.608.915

## **1.10. DIRECCION DE LOS INMUEBLES:**

- Manzana 4 unidad de vivienda #12 "unidad residencial Magdala"
- Sin dirección parqueadero #16 unidad residencial Magdala

### **1.10.1. URBANIZACION:**

Magdala

### **1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:**

Girardot

### **1.10.3. DEPARTAMENTO:**

Cundinamarca

## **1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DE LOS INMUEBLES:**

A NIVEL GENERAL: El inmueble en estudio se encuentran ubicado en el costado occidental de la manzana 4

## **1.12. VECINDARIO INMEDIATO:**

En el sector se encuentran construcciones de uno, dos y tres pisos de estrato II, III hasta V pisos y locales comerciales en primeras plantas, adicionalmente se encuentran almacenes de cadena como: Home center y Unicentro.

## **1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:**

La urbanización la Magdala hace parte de la comuna 5 sector de nivel socioeconómico de estrato medio, con viviendas en buen estado de conservación, el sector cuenta con comercio de gran importancia tales como: tiendas, droguerías, supermercados, centro de salud, colegios, escuelas y comercio en general.

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jcpc0404@hotmail.com](mailto:jcpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



## **1.14. VIAS DE ACCESO:**

### **1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:**

El sector cuenta con las vías principales, tales como: carrera carrera 4<sup>a</sup> A ó vía Kennedy, en buen estado de conservación, doble calzada con separador.

### **1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:**

calle 47, A en una calzada de doble sentido; vías en asfalto e iluminación. La vía interna en buen estado de conservación pavimentada

### **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 cada quince minutos al centro de la ciudad adicionalmente cuenta con servicio de taxi.

## **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 III

## **1.18. FECHA DE LA VISITA:**

29 de abril de 2021

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

- Copia del certificado de tradición y libertad No. 307 – 34998
- Copia del certificado de tradición y libertad No. 307 – 35014

## 3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	Blanca Ligia Barrero de Pinillos
ESCRITURA PÚBLICA	1182 del 09/08/1999
NOTARIA	26 del círculo de Bogotá
MATRICULAS INMOBILIARIAS	307 – 34998 y 307 – 35014
CÉDULAS CATASTRALES	25307 - 01 – 04 – 0647 – 0066 – 000
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	No apporto

ESCRITURA DE PROP. HORIZONTAL	Escritura 653 del 04-03-1993 notaria de Girardot
ASPECTO JURIDICO	Hipoteca y embargo oficio 974 del 23-09-2019 Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot.

**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 Girardot, contenido dentro del Acuerdo N.º 024 de 2011.

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 artículo 111 antes mencionado, las cuales se exponen a continuación:

*Según el contenido del Acuerdo N.º 029 de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girardot, en su capítulo 4 “Localización de los usos del suelo por áreas, numeral 4.1 “Zona de Áreas Residenciales”, artículo 26 “Uso Residencial”, párrafo 6 se establece que el Barrio Portachuelo, se encuentra clasificada dentro del grupo 3 “Vivienda de Densidad Alta (VDA) MULTIFAMILIAR (VDAM).*

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



Haciendo referencia a la misma norma anterior, dentro del mismo capítulo, en su numeral 4.2 “Zonas Comerciales”, Artículo 27, se establecen como usos comerciales para el sector los siguientes grupos

- Grupo 1 “Comercio a nivel Local (CL)” sobre los ejes viales secundarios del lugar
- Grupo 2 “Comercio a nivel sector (CS)”
- Grupo 3 “Comercio a nivel ciudad y Región (CC) (CR)”

El Acuerdo N.º 029 de 2000, estipula como establecimientos catalogados como de comercio grupos 1 y 2 los siguientes:

**“ESTABLECIMIENTOS CATALOGADOS COMO DE COMERCIO LOCAL SON AQUELLOS QUE PRESENTAN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS (sobre los ejes viales secundarios del lugar)**

**CL 1, 2 Y 3 CAFETERIA** Establecimiento cuya actividad predominante consiste en la venta y consumo de alimentos ligeros, con venta y consumo de licor tales como aperitivos, vinos, espumosos, cerveza y refajo. En esta clasificación se encuentran heladerías, loncherías, salones de onces, panaderías. Horario exclusivamente diurno hasta las once de la noche (11:00 p.m.).

**CL. 1,2 y 3 ESTABLECIMIENTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.** Son aquellos establecimientos que prestan un servicio a la comunidad tales como academias, fotocopiadoras, centros fotográficos, salas de belleza, peluquerías, gimnasios, video tiendas. No pueden expender ninguna clase de bebidas o alimentos. Horario de funcionamiento hasta las diez de la noche (10:00 p.m.)

**CL. 1,2 y 3 TIENDAS.** Establecimiento en donde se expenden víveres, artículos de consumo domestico, misceláneas y refrescos. Con venta y consumo de licores tales como aperitivos, vinos, vinos espumosos, cerveza y refajos, expresamente prohibido la venta a menores de este tipo de artículos. No podrán ejecutar música. Su horario de funcionamiento es hasta la diez de la noche (10:00 p.m.).

Estos se encuentran ubicadas paralelas a los ejes de las vías secundarias de la ciudad.  
**“ESTABLECIMIENTOS CATALOGADOS COMO DE COMERCIO A NIVEL SECTOR SON AQUELLOS QUE PRESENTAN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS” (Sobre ejes viales principales)**

**CS 2 BAR – RESTAURANTE SHOW:** Establecimiento cuya actividad predominante consiste en el expendio de bebidas alcohólicas, además de alimentos preparados, con presentación de espectáculos o grupos musicales. Estará sujeto su funcionamiento a las condiciones establecidas en cuanto horario para bar, pero podrá funcionar como restaurante en horas diurnas. No podrá tener acceso o comunicación con habitaciones. No se permitirá el ingreso de menores de edad en su

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



horario nocturno, de domingo a jueves hasta la una de la mañana (1:00 a.m.) y viernes, sábado y víspera de feriado hasta las tres de la mañana (3:00 a.m.)

**CS2 Y 3 SALONES DE JUEGO DE VIDEO MAQUINAS ELECTRÓNICAS Y TRAGAMONEDAS:** Deberán cumplir con los requisitos establecidos por ECOSALUD, salvo aquellos que no requieran de ello. No se permite el expendio y consumo de bebidas alcohólicas, se prohíbe el ingreso de menores de edad (a excepción de salones de juego de Atari). Se prohíbe su ubicación a menos de quinientos (500) metros de establecimientos educativos. Su horario de funcionamiento es de diez de la mañana (10:00 a.m.) hasta las diez de la noche (10:00 p.m.).

**CS 1,2 Y 3 DROGUERIAS.** No sometidas a horario, pero deben cumplir con los requisitos especiales determinados por el Ministerio de Salud.

**CS 2 Y 3 JUEGOS MENORES.** Establecimiento cuya actividad es la ejecución de juegos de azar menores. Deberán cumplir con los requisitos establecidos por ECOSALUD, para su funcionamiento, se encuentran en esta clasificación los bingos, esferódromos, juegos de cartas, ruletas, Black Jack, dados, No se permite el ingreso de menores de edad, ni la venta y consumo de licor. Horario de funcionamiento domingo a jueves hasta la una de la mañana (1:00 a.m.) y viernes, sábado víspera de feriado hasta las tres de la mañana (3:00 a.m.).

**CS 1,2 LAVAUTOS.** Establecimientos donde se lavan y hace limpieza a los vehículos horario de funcionamiento hasta las ocho de la noche (8:00 a.m.).

**CS 2 Y 3 TALLERES.** Considerase dentro de esta clasificación los establecimientos cuya actividad principal es la reparación de toda clase de artículos, maquinaria piezas, aditamentos, tipográficos, soldaduras, fundición, niquelados vulcanización, montaje de llantas y cambio de aceites a vehículos automotores, carpinterías, ornamentación, publicidad y reparación de telefonía, radio, televisión y electrodomésticos. Deberán cumplir con lo dispuesto en el Código de Policía respecto a su funcionamiento. Su horario de funcionamiento es hasta las siete de la noche (7:00 p.m.)

**CS 2Y3 CANCHAS DE TEJO.** Horario permitido hasta las once siempre y cuando para su funcionamiento en períodos nocturnos, es decir a partir de las seis de la tarde (6:00 p.m.) utilice mecha silenciosa.

**CS 1 Y 2 ALMACENES.** Considerasen dentro de esta clasificación los establecimientos que expenden telas, vestuario, electrodomésticos, muebles, artículos ortopédicos, quirúrgicos, vehículos, maquinaria, repuestos, artículos decorativos, instrumentos musicales, floristerías, talabarterías, lencerías, misceláneas, papelerías, discos y cassettes, cacharrerías, cristalerías y ferreterías. Tendrán horario de

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



*funcionamiento diurno. Pueden desarrollar actividades diferentes siempre y cuando no tengan incompatibilidad. Horario hasta las nueve de la noche (9:00 p.m.)  
CS 1Y2 OFICINAS. No sometidas a restricción, ni por horario o ubicación.*

*Estas zonas están ubicadas paralelas a los ejes de las vías principales de la ciudad.*

### COMERCIO CIUDAD Y REGION (CC) Y (CR)

**ESTABLECIMIENTOS CATALOGADOS DE COMERCIO A NIVEL CIUDAD Y REGIONAL SON AQUELLOS QUE REPRESENTAN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:**

*CCR2 CAFÉ: Establecimiento cuya actividad predominante es la venta de café o tinto además de la cual podrá ofrecer juegos permitidos tales como billar, billar poll, domino y ajedrez. También se puede expendir bebidas alcohólicas y refrescos, no se puede tener acceso o comunicación con habitaciones es de domingo a jueves hasta las doce de la noche y viernes y sábado y víspera de feriado hasta la una de la mañana.*

*CCR2 BARES: Establecimiento cuya actividad predominante es el expendio y consumo de bebidas alcohólicas y refrescos, de actividad nocturna y ejecución de música no se puede tener acceso o comunicación con habitaciones. No se permitirá el ingreso de menores de edad. En esta clasificación se incluyen bares, cantinas tabernas, centros musicales, whiskerías y cervecerías. Su horario de funcionamiento es de domingo a jueves hasta la una de la mañana (1:00 a.m.) y viernes, sábado y víspera de feriado hasta las tres de la mañana (3:00 a.m.).*

*CCR2 DISCOTECAS Establecimiento cuya actividad predominante es expendio y consumo de bebidas alcohólicas y el ofrecimiento de una pista de baile y ejecución de música. En este grupo se encuentran los Cabaretes, salones de baile, y griles. No se puede tener acceso o comunicación con habitaciones. No se permitirá el ingreso de menores de edad. Su horario de funcionamiento es domingo a jueves hasta la una de la mañana (1:00 a.m.) y viernes y sábado y víspera de feriado hasta las tres de la mañana (3:00 a.m.)*

*CCR1,2. MONTALLANTAS Y ESTACIONES DE SERVICIO. Establecimiento donde se presta el servicio parqueo y el expendio de combustible. No está sometido a ningún horario. Para su funcionamiento debe cumplir con los requisitos previstos en las disposiciones que se han expedido específicamente para ellos.*

*CCR 1Y2 PRENDERIAS Y ESTABLECIMIENTOS DE COMPRAVENTA CON PACTO RETROVENTA. Deberán cumplir con la reglamentación de orden departamental que para ellos existe. Horario diurno es decir de siete de la mañana (7:00 a.m.) hasta las ocho de la noche (8:00 p.m.).*

**Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales**

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



*CCR 2Y3 FUNERARIAS Y SALAS DE VELACION. No se encuentran sometidos a horarios, pero deben cumplir con las normas que al respecto de su funcionamiento se encuentren contenidas en la normativa departamental y nacional.*

*CCR3 PLANTAS Y DISTRIBUIDORAS DE GAS. Deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 31819 de septiembre 29 de 1.993 del Ministerio de Minas y Energía, y demás disposiciones pertinentes y concordantes. Horario de funcionamiento desde las cinco de la mañana (5:00 a.m.) hasta las seis de la tarde (6:00 p.m.).*

*CCR3 GALPONES Y CRIADEROS DE ANIMALES. De conformidad con la Ley 99 de 1.993 y demás disposiciones concordantes y pertinentes, estos establecimientos deberán obtener previamente la licencia ambiental expedida por autoridad competente. No está sometida a horario.*

*CCR 1Y2 GRANEROS Y EXPENDIOS DE CARNE. Deberán cumplir con las normas de salubridad específicas, si su ubicación está dentro del perímetro de acción de la plaza de mercado, su horario de funcionamiento estará dado por el de esta en otros sectores su horario será hasta las ocho de la noche (8:00 p.m.).*

*CCR 1Y2 SUPERMERCADOS Y CIGARRERIAS. Se permite el expendio de licor, pero en ningún caso su consumo dentro del establecimiento. Horario de funcionamiento hasta las once de la noche (11:00 p.m.).*

*CCR 2Y3 LICORERAS. Establecimiento cuya actividad principal es el expendio de licores para consumo fuera del establecimiento.*

*CCR 2Y3 CLUB SOCIAL. Establecimiento cuya actividad predominante es la recreación y el esparcimiento a sus afiliados o asociados. No se encuentra sometido a horario.*

*En la zona de comercio a NIVEL CIUDAD Y REGIONAL, está el área comprendida entre la carrera 9 (incluye las calles hasta la carrera 8) hasta la carrera 14 y entre la calle 11 hasta la calle 19.*

## **AREA DE ACTIVIDAD:**

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.

## **5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO**

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



Suelo urbano, de topografía plana y forma geométrica rectangular, su área en mayor extensión, linderos y dimensiones.

Ver en escrituras de compra venta No. 1182 del 09/08/1999 de la notaria 26 de Bogotá

**AREA LOTE EN MAYOR EXTENSION:**

72,90 M<sup>2</sup>

**6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

**6.1. TIPO DE INMUEBLES:**

Vivienda unifamiliar

**6.2. NÚMERO DE NIVELES:**

Dos pisos

**6.3. VIDA UTIL:**

100 años

**6.4. EDAD APROXIMADA:**

22 años aproximadamente

**6.5. VIDA REMANENTE:**

78 años aproximadamente

**6.6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:**

Sin verificar estado de conservación

**6.7. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:**

Sin verificar el estado de los materiales y acabados

**6.8. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:**

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales  
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima  
Cel.3153631790 - Email – [icpc0404@hotmail.com](mailto:icpc0404@hotmail.com)  
AVAL No. 93.372.457



Primer piso: antejardín, sala – comedor, cocina, baño y patio de ropas; segundo piso: sala de televisión, tres alcobas, baño de alcoba y baño en alcoba principal

#### **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:** Zapatas y vigas bajas

**Estructura:** Columnas y vigas aéreas

**Muros:** Bloque de arcilla

**Cubierta:** Asbesto cemento

**Fachada:** Pañete y pintura

##### **b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:**

**Escalera:** Sin escaleras

**Muros:** Bloque de arcilla

**Pisos:** Cerámica

**Zócalos:** recortes de la cerámica

**Cielo raso:** Sin Verificar

#### **C. CARPINTERIA:**

**Puertas exteriores:** Metálicas

**Puertas interiores:** Madera

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [icpc0404@hotmail.com](mailto:icpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



**Ventanería:** Metálicas

**Closet:** Sin verificar

**d). ACABADOS DE BAÑOS:**

**Pisos:** Cerámica

**Muros:** Pañete recubierto en cerámica

**Mesón –** Sin

**Muebles:** Sin

**Sanitarios:** Tipo corona

**Divisiones:** Acrílico

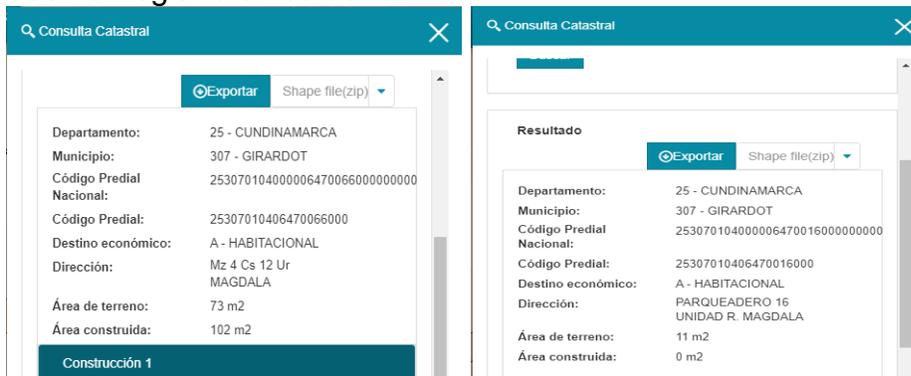
**e). ACABADOS DE COCINA:**

Sin verificar

**6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:**

Apartamento	102.00M <sup>2</sup>
Parqueadero	11.00M <sup>2</sup>

Fuente: registro en catastro



**7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



## **7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:**

Riesgo; baja por remoción en masa

## **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. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:**

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

## **8. ASPECTO ECONOMICO**

### **8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

Baja en el sector se evidencia remodelaciones de viviendas individuales

### **8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

Oferta media alta demanda media baja

#### **8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:**

Se encontraron 10 ofertas, depurándose se mantuvieron 6 ofertas homogéneas.

### **8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jcpc0404@hotmail.com](mailto:jcpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



Dentro de los aspectos valorizantes se encontraron:

- Las características del terreno
- Calidad de los materiales constructivos
- Ubicación del predio
- Rentabilidad del predio

#### **8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

- No se encontraron

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

Vivienda unifamiliar

### **10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO**

- Calidad de los materiales
- La topografía del sector
- Ubicación del predio
- Uso de suelo
- 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. 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**

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales  
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima  
Cel.3153631790 - Email – [jcpc0404@hotmail.com](mailto:jcpc0404@hotmail.com)  
AVAL No. 93.372.457



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

MEMORIA FORMATO DE ESTUDIO DE MERCADO AVALUOS URBANOS Y RURALES; JCP														
MEMORIA DE CALCULO														
INVESTIGACION DE MERCADO														
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente		Terreno M²	tamaño Const M²	Vr/M² construccion	Vr/construccion	Valor Total sin Construccion	Valor Terreno M²	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Casa - Magdala - Girardot	\$ 195.000.000,00	3212086205	Cav - 1579961	72,00	103,00	\$ 1.300.000,00	\$ 133.900.000,00	\$ 61.100.000,00	\$ 848.611,11	0,90	1,00	1,00	\$ 763.750,00
2	Casa - Magdala - Girardot	\$ 250.000.000,00	3115621233	finca raiz - 5972104	72,00	144,00	\$ 1.300.000,00	\$ 187.200.000,00	\$ 62.800.000,00	\$ 872.222,22	0,90	1,00	1,00	\$ 785.000,00
3	Casa - sector - Girardot	\$ 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 - sector - Girardot	\$ 120.000.000,00	3202620264	tixuz - 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 - sector - Girardot	\$ 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 - sector - Girardot	\$ 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	\$ 752.485,25		
											Desv.Standar	\$ 48.468,67		
											Coef. De Variación	6,44%		
		<b>TERRENO</b>												
		VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 752.000,00						TERRENO		72,90 M²		
FOTO ITEM 1		FOTO ITEM 2		FOTO ITEM 3		FOTO ITEM 4		FOTO ITEM 5		FOTO ITEM 6				
														

COSTO DE REPOSICION DE LA CONSTRUCCION - FRONTAL TERMINADO		
<b>PRESUPUESTO ACTUALIZADO</b>		
CAPITULO	PARTICIPACION	VR/CAPITULO
PRELIMINARES	1,20%	15.600
CIMENTACIÓN	12,00%	156.000
DESAGUES	1,50%	19.500
PAÑETES	4,10%	53.300
ESTRUCTURA	19,00%	247.000
MUROS	6,50%	84.500
CUBIERTA Y CIELORASOS	1,80%	23.400
PISOS	7,10%	92.300
ENCHAPES	2,10%	27.300
INST ELECTRICAS	5,00%	65.000
INST HIDRAULICAS	5,20%	67.600
CARP MADERA	6,00%	78.000
CARP METALICA	4,50%	58.500
PINTURA	4,10%	53.300
APARATOS SANITARIOS	2,20%	28.600
CERRAJERIA	0,50%	6.500
VIDRIOS	0,80%	10.400
VARIOS	15,20%	197.600
SUBTOTAL		1.284.400
COSTO FINANCIERO	1,20%	15.413
A.I.U	0,00%	0
SUBTOTAL PRESUPUESTO	100,00%	1.300.000
TOTAL PRESUPUESTO		1.299.813

AREA CONSTRUIDA TOTAL		102,00
AREA CONSTRUIDA VENDIBLE		
VR. M2 CONSTRUIDO		
VR. DE REPOSICION M2		\$1.300.000

VR. DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZAD		
FUENTE		
FECHA		
FACTOR DE AJUSTE		
FUENTE FACTOR DE AJUSTE		
FECHA FACTOR DE AJUSTE		
VALOR REPOSICION		\$1.300.000

CALIFICACION CONSERVACION		
VIDA UTIL		100
VETUSTEZ		22
VIDA REMANENTE (%)		78,00%
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA		3
FITTO Y CORVINI		29,09%
VALOR A DESCONSTAR		\$378.182
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION		\$921.818
<b>VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$922.000</b>

22,00%	
78,00%	

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
\$1.300.000	102,00	\$132.600.000

**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%

#### 14. VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO			
IDENTIFICACION	AREA/M <sup>2</sup>	VALOR/M2	SUBTOTAL
Terreno	72,9	752.000,00	54.820.800,00
Construcciones vivienda	102	922.000,00	94.044.000,00
Parqueadero	11	1.500.000,00	16.500.000,00
<b>TOTAL VALOR DE MERCADO</b>			<b>165.364.800,00</b>

**SON: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$165.364.800.00).**

NOTA: AL MOMENTO DE LA VISITA DE INSPECCION, EL PREDIO SE ENCOTRO SIN HABITANTE ALGUNO, POR LO QUE NO SE PUDO INGRESAR PARA LA VERIFICACION DEL ESTADO Y REGISTRO FOTOGRAFICO, POR TAL MOTIVO SE DEJA CONSTANCIA SEGÚN.

#### CODIGO GENERAL DEL PROCESO

**ARTICULO 233. DEBER DE COLABORACION DE LAS PARTES.** Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si algunos no lo hicieren se hará constar así en el dictamen y el juez apreciara tal conducta como indicio en su contra.

#### 15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



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

## 17. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

VALOR DE REPOSICION			
IDENTIFICACION	AREA/M <sup>2</sup>	VALOR/M2	SUBTOTAL
Construcciones vivienda	102	922.000,00	94.044.000,00
Parqueadero	11	1.500.000,00	16.500.000,00
<b>TOTAL VALOR DE REPOSICION</b>			<b>110.544.000,00</b>

## 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 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.

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jpc0404@hotmail.com](mailto:jpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



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 30 de 2021

## 20. ANEXOS

- Memoria de calculo
- Registro fotográfico

Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales

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

Cel.3153631790 - Email – [jcpc0404@hotmail.com](mailto:jcpc0404@hotmail.com)

AVAL No. 93.372.457



**REGISTRO FOTOGRAFICO**



1. Acceso



2. Entorno



3. Fachada conjunto



4. Ingreso interior



5. Parquedero



6. Ingreso a la propiedad



7. Fachada vivienda 12 mz 4



8. Medidor para gas



9. Medidor para agua



10. Medidor para energia



11. Interior desde la ventana



12. Baño desde afuera



**13. Piscina comunal**

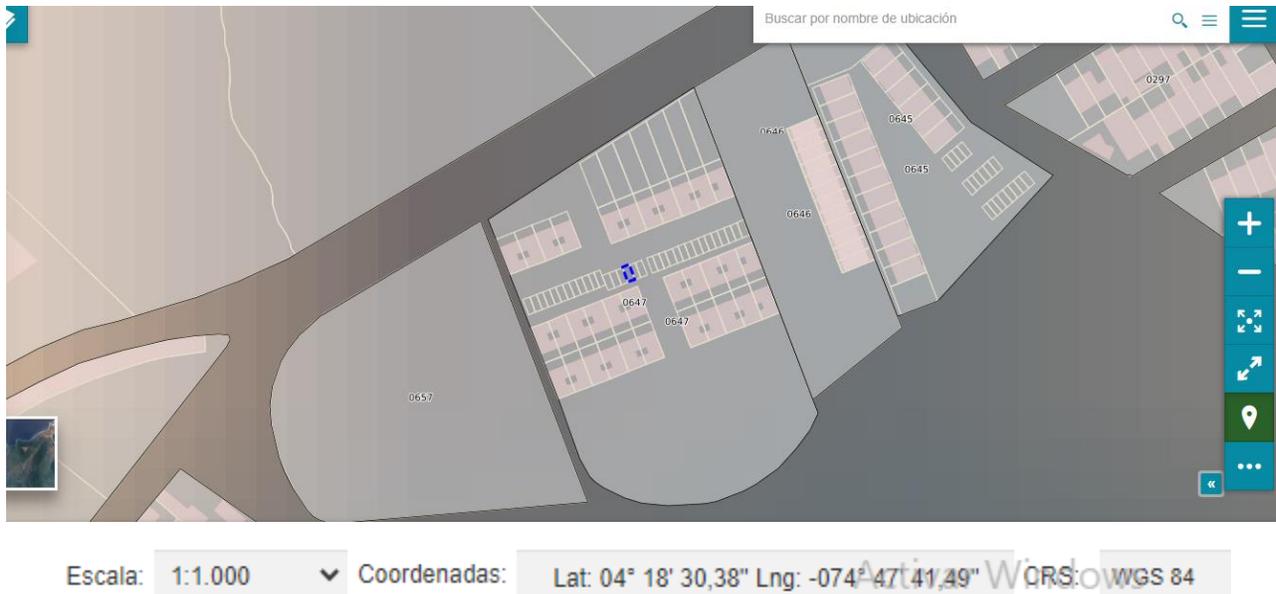
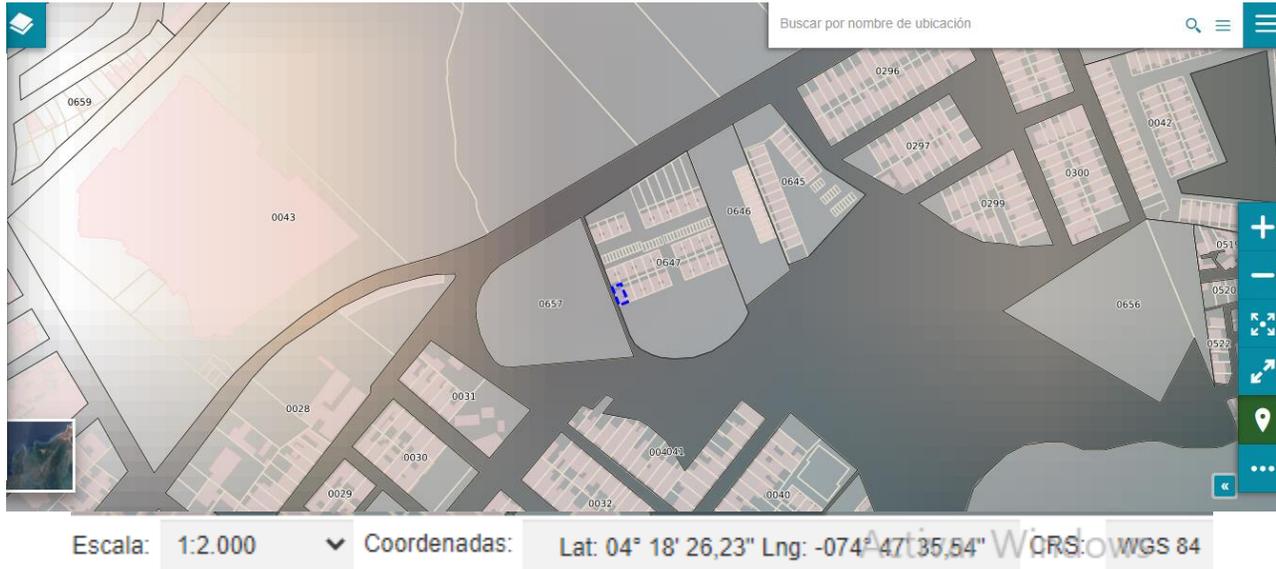


**14. Parque infantil**



**15. Cancha múltiple**

**UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO**



Certificación en avalúos inmuebles urbanos y rurales  
Cl 63 A No. 4 – 14 Jordán 1 etapa Ibagué – Tolima  
Cel.3153631790 - Email – [jcp0404@hotmail.com](mailto:jcp0404@hotmail.com)  
AVAL No. 93.372.457

