



Bogotá, octubre 2 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 127 B No. 18ª-94, en el barrio Pance, de la ciudad de Cali, departamento del Valle del Cauca

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D.M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

CASA

Carrera 127 B No. 18^a-94

Barrio Pance

Cali

Valle del Cauca.

Bogotá, Octubre 2 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Urbano con la edificación allí construida en Cali – Valle del Cauca.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur de la ciudad de Cali en el departamento del Valle del Cauca, en la comuna 23 en el barrio Pance.
- 1.4. Dirección**
Carrera 127B No. 18ª-94
- 1.5. Barrio**
Pance
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Cali – valle del Cauca
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
El predio se encuentra ocupado y su destinación es vivienda familiar.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 28 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Octubre 3 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos - 22.75%

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Carrera 127B No. 18ª-94	270-281477	76001-01-00-0639-0000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 3845 de fecha 31 de Diciembre de 1998, expedida por el circuito de Cali.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio del 22.75%

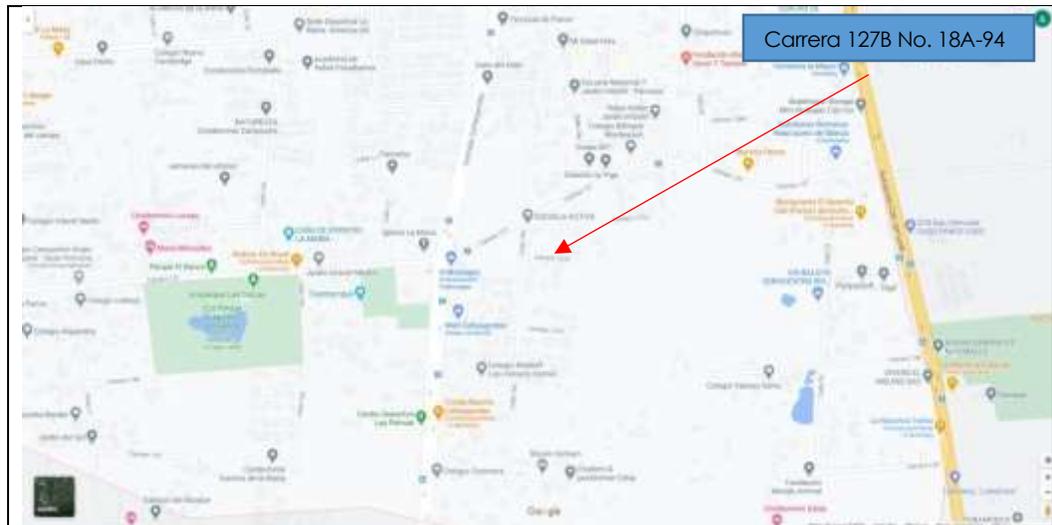
2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



Plano de Localización General- Fuente Google maps

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del valle del Cauca en Cali, sobre la carrera 127B.

3.1. Ciudad Cali

Es un distrito colombiano, capital del departamento de Valle del Cauca y la tercera ciudad más poblada de Colombia. Está situada en la región Sur del Valle del Cauca, geográficamente la ciudad se ubica en el Valle del Río Cauca formado por la cordillera occidental y la cordillera central de la región andina, con una altura promedio de 1000 msnm.

Es la única gran ciudad de Colombia que posee un acceso rápido al Océano Pacífico, dista 114 km de Buenaventura, principal puerto del país.¹⁰ La ciudad forma parte del área metropolitana de Cali, junto con los municipios contiguos a esta.¹¹ Fue fundada el 25 de julio de 1536 por Sebastián de Belalcázar, lo que la convierte en una de las ciudades más antiguas de América.

La ciudad es uno de los principales centros económicos e industriales de Colombia, además de ser el principal centro urbano, cultural, económico, industrial y agrario del suroccidente del país y el tercero a nivel nacional después de Bogotá y Medellín

El área urbana de la ciudad se divide en 22 comunas, estas a su vez se dividen en barrios y urbanizaciones. En toda la ciudad hay 249 barrios aprobados y 91 urbanizaciones.

3.2. Delimitación del sector:

La ciudad de Cali, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Yumbo y la Cumbre.
- **Occidente:** Dagua y área rural de Buenaventura.
- **Oriente:** con Palmira y Candelaria.
- **Sur:** con Jamundí

3.3. **Actividad Predominante:**

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Avenida Cañasgordas, la carrera 127 Y la Carrera 125, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de cadena, almacenes de venta de accesorios y locales para Entidades Bancarias, parqueaderos entre otros.

El uso institucional está conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura zonal, donde se desarrollan centros médicos y edificaciones para la prestación de los servicios de educación y bienestar social.

3.3 **Vías de acceso e influencia del Sector:**

La Red Principal: Se refiere a las troncales, transversales que integran las principales zonas de producción y de consumo del país.

- La Troncal de Occidente margen derecha el Río Cauca (Carretera Panamericana)
- La Troncal del Pacífico-margen izquierdo del Río Cauca (Carretera Panorama)
- Cali-Loboguerrero-Buga
- Cartago-Alcalá
- Ansermanuevo Cartago
- La Paila-El Alumbrado
- Palmira-Pradera-Florida

La Red Secundaria: Son vías que unen cabeceras municipales entre si y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una principal.

La Red Terciaria: Son vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas, o unen veredas entre sí.

El Masivo Integrado de Occidente (MIO) es el sistema integrado de transporte masivo (SITM) de la ciudad colombiana de Santiago de Cali. El



sistema es operado por buses articulados, padrones y complementarios, los cuales se desplazan por medio de corredores troncales, pretroncales y complementarios cubriendo rutas troncales, pretroncales y alimentadoras.

3.4. Servicios Públicos e Infraestructura Urbana:

- ✓ Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, gas natural acueducto y alcantarillado.
- ✓ Dentro de la cobertura urbana el transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de colectivos y busetas.
- ✓ El sistema de transporte urbano proporciona un fácil desplazamiento a toda la ciudad.

3.5. Servicios Comunes:

El sector por su condición de suelo urbano consolidado, cuenta con la infraestructura urbanística y de servicios, necesaria para la destinación económica que en la actualidad desarrolla.

Vías Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.

Servicios públicos El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía, red telefónica y alumbrado público.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas

tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. Reglamentación Urbanística

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

Este sector se encuentra reglamentado mediante la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 373 de 2014 "por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del plan de contenido a largo plazo del ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali".

SUBCAPÍTULO II

DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana.

1. UPU Menga.
2. UPU Industrial.
3. UPU Río Cauca.
4. UPU Aguablanca.
5. UPU Villanueva.
6. UPU Centro.
7. UPU Versalles.

8. UPU Cerros.
9. UPU Manzana del Saber.
10. UPU Estadio.
11. UPU Santa Elena.
12. UPU Valle del Lili.
13. UPU Meléndez.
14. UPU Pance.
15. UPU Expansión.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

UPU Pance:

1. Consolidar la UPU como área residencial neta en sectores determinados con posibilidad de construcción de vivienda en alta densidad siempre y cuando se adecue la infraestructura necesaria para este fin, con especial énfasis en manejo del drenaje pluvial, acueducto, alcantarillado, movilidad y espacio público.

2. Limitar el desarrollo urbanístico supeditándolo a la oferta hídrica del área priorizando su recuperación y conservación y estructurar el desarrollo urbanístico a partir de las riquezas hídricas del área, conservándolas y usándolas para el mejoramiento de la calidad de vida en los procesos de desarrollo.

3. Fortalecer las actividades económicas localizadas en centralidades según sus particularidades de desarrollo.

4. Consolidar los nodos de equipamientos existentes denominados “Pance” y “Piedra Grande” identificados en la propuesta de equipamientos.

5. Articular la zona del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el valle geográfico, permeando la zona urbana a través de la conservación del sistema hídrico y de la biodiversidad en el área urbana y previendo servicios con soporte ambiental de recreación, control de microclimas, regulación hídrica, etc.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación) clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona así:

SECTOR NORMATIVO:	I
SUBSECTOR DE USOS:	I



CLASIFICACIÓN:
ÁREAS Y TRATAMIENTOS URBANOS
CATEGORIA DE USO:

Residencial
Desarrollo urbano
Residencial

4.2 USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisado el acuerdo municipal y la cartografía de soporte (Plano de Usos) corresponden:

USO	DESCRIPCIÓN
CATEGORÍA DE USO	Residencial

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta la casa, se ubica en posición medianera dentro la manzana, con frente sobre la Carrera 127B. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 127B No. 18ª-94.



Plano de localización específica Google maps

5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2
Carrera 127B No. 18ª-94	1200

Fuente: Títulos de propiedad

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría: El lote de terreno observa una forma geométrica rectangular.

Relieve: El predio observa una topografía plana.



Frente: 30 metros sobre la carrera 127B.
Fondo promedio: 40 metros de fondo.

5.6. Adecuaciones
Ninguna en especial.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una construcción ubicada en la Carrera 127B #18ª-94, barrio Pance, Cali – Valle del Cauca.

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso residencial.

6.3. Áreas de la Construcción

PREDIO	ÁREA IGAC M2
Carrera 127B No. 18ª-94	160

De acuerdo con la medición realizada por el evaluador el día de la inspección, es muy similar con el área del IGAC – Instituto geográfico Agustín Codazzi, razón por la cual se adopta éste para la liquidación del valor final.

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por una construcción de un piso y una piscina.

6.5. Distribución



No se pudo ingresar al inmueble en el momento de la visita por tal motivo no fue posible verificar la distribución del mismo.

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de una edificación de 38 años de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un buen estado de conservación.

6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatillas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de fibrocemento
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERÍA:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.
ZONAS EXTERIORES:	Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en baldosa

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorasos: Acabados en pañete, estuco y pintura

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".

- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. Método del Avalúo

Para determinar el valor comercial del inmueble se tuvo en cuenta la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008. El método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1°.- 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.

La depuración de ofertas de inmuebles de similares especificaciones, localizadas en la misma zona, permite establecer el rango de valores posibles para el área privada, teniendo en cuenta factores asociados al área, el tipo y la ubicación. En esta investigación se analizaron ofertas en edificaciones cercanas.

Artículo 3°.- 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en la ciudad de Cali, concretamente en el barrio Pance, cuyo frente se encuentra sobre la Carrera 127 B.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.



Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

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

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION INDIRECTA

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndolos comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.



MERCADO DE CASAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	CONTACTO	FUENTE
1	CASA SECTOR PANCE	\$ 2.400.000.000	10%	\$ 2.160.000.000	\$ 495	\$ 1.670.000	\$ 826.650.000	\$ 1.333.350.000	\$ 1.600	\$ 833.344	La casa tiene 3 amplias habitaciones con baño c/u, estudio con baño y cochera	REMAX - GUILLERMO RENGIFO 3154642471	https://www.linc.araiz.com.co/venta/cal/pance-det-3583948.aspx
2	CASA SECTOR PANCE	\$ 4.500.000.000	12%	\$ 3.960.000.000	\$ 710	\$ 2.030.000	\$ 1.441.300.000	\$ 2.518.700.000	\$ 3.000	\$ 839.567	JR inmuebles ofrece para la venta espectacular Casa	JR INMUEBLES 3165318620	https://www.linc.araiz.com.co/venta/cal/pance-det-3583948.aspx
3	CASA SECTOR PANCE	\$ 1.800.000.000	10%	\$ 1.620.000.000	\$ 300	\$ 1.460.000	\$ 438.000.000	\$ 1.182.000.000	\$ 1.500	\$ 788.000	Pance. Preciosa casa campestre independiente, lote 1.500 m2, construidos 330	ESTABLECER INMOBILIRIA [2]3863054 - 3186977158	https://www.linc.araiz.com.co/venta/cal/pance-det-3583948.aspx
PROMEDIO										\$ 820.303			
DESVIACION										\$ 28.148			
COEFICIENTE DE VARIACION										3,43%			
LIMITE SUPERIOR										\$ 848.452			
LIMITE INFERIOR										\$ 792.155			

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$848.452 y \$792.155 M2; con un valor promedio de \$820.303 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 3.43% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$480.300 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de



hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Útil	% de (V. Util)	Vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Casa Campestre	160,0	2.500.000	1,5	38	100	38	62	26,24	655.965	1.844.035	1.844.000	295.040.000
2	Piscina	36,0	1.300.000	1,5	38	50	76	12	66,89	869.583	430.417	430.000	15.480.000



XI. Avalúo Comercial

CASA
Carrera 127B No. 18ª -94
Barrio Pance
Cali- Valle del Cauca
Bogotá, octubre de 2020

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	1.200,00	M2	\$ 820.300	\$ 984.360.000
CONSTRUCCIÓN CASA	160,00	M2	\$ 1.844.000	\$ 295.040.000
CONSTRUCCIÓN PISCINA	35,00	M2	\$ 430.000	\$ 15.050.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 1.294.450.000
PROPIEDAD UNILLANOS 22,75%				\$ 294.487.375

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$1.294.450.000 (Mil doscientos noventa y cuatro millones cuatrocientos cincuenta mil pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO



ASPECTO FACHADA



ASPECTO INGRESO



ASPECTO GENERAL



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO