ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

TABLA DE CONTENIDO

CONTENIDO	PAG.
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	3
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACION DEL VALOR	4
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	4
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	5
8. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURÍDICAS	10
9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	10
10. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	11
11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	11
12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	11
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	14
14. DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN	14
15. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.	14
16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR	15
17. ANEXOS	15

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL URBANO

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1.1 NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE IBAGUE -INFIBAGUE**
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	**NIT: 890.700.755.-5**
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN	**El presente informe de avaluó se realiza a petición de INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE IBAGUE -INFIBAGUE para Determinar el valor comercial del inmueble .**
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE IBAGUE -INFIBAGUE**
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura y certificado de tradición).

3.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

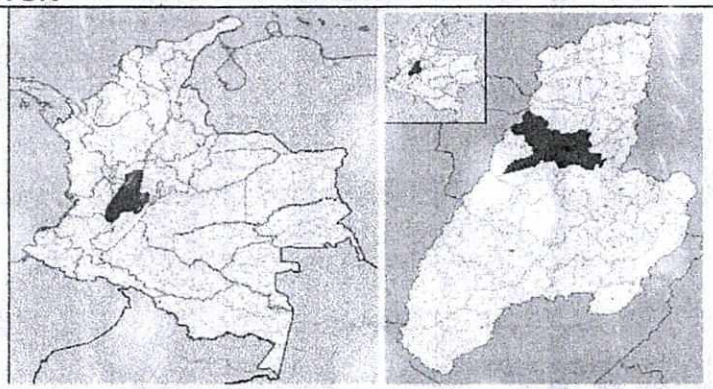
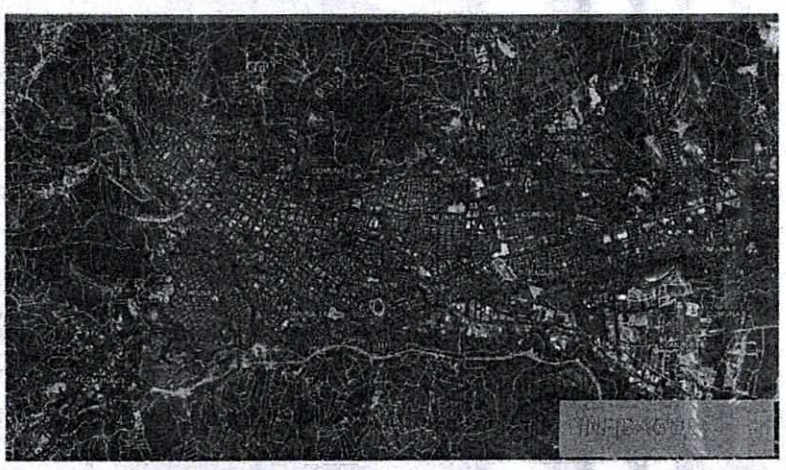
3.3 En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidad de la valuación y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

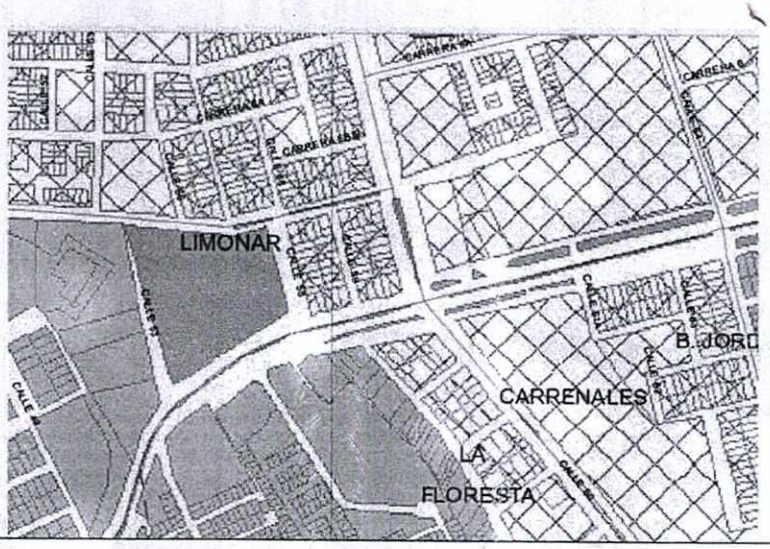
3.4 Los hechos presentados son concretos y los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia. El valor del mercado que se asigna es el que correspondería a una operación de contado entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien. El valor estimado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. Se ha cumplido los requisitos de formación de la profesión como avaluador tomando como base la experiencia en el mercado y en la tipología de los bienes que se están valorando.	
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	**DE 31 JULIO 2024**
4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	**DE 5 AGOSTO DE 2024**
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
5.1 BASES DE LA VALUACIÓN Y MARCO NORMATIVO	**Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en las normas técnicas avaluatorias vigentes en Colombia, así como en la Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes. Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes. Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio se han consultado los conceptos establecidos en las Normas Internacionales de Valuación "IVSC" (International Valuatión Standards Committee) y el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación "ICONTEC"**

	Los aspectos económicos a tener en cuenta, mercado inmobiliario en la zona, el mercado es de mediante a alta intensidad características del sector, el sector de mayor valorización y desarrollo urbanístico de esta ciudad teniendo en cuenta que se ha convertido en una zona de expansión.
5.2 DEFINICION Y TIPO DE VALOR	**Dentro del presente informe valuatorio corresponde estimar el valor comercial del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble, De donde se puede definir valor de mercado de conformidad a las condiciones y uso específico que presentan los inmuebles. De donde se puede definir valor de mercado como: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.**
PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO	**Se define como: El uso más probable de un bien físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.**
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
6.1 NOMBRE DE (LOS) PROPIETARIO(S)	**MUNICIPIO DE IBAGUE**
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
7.1 PAIS DE UBICACIÓN	**COLOMBIA**

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

7.2 DEPARTAMENTO	**TOLIMA**	
7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN	**IBAGUE**	
7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	**CALLE 60 # 2 -182**	
7.5 NOMBRE DEL BARRIO	**FLORESTA**	
7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR		
7.6.1 Localización	 	
7.6.1.1 Delimitación del sector	**Norte**	**Con comuna cinco**
	Sur	**Con zona rural**
	Oriente	**Con comuna ocho**
	Occidente	**Con comuna diez**

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

7.6.2 Servicios públicos	**El predio objeto de estudio cuenta con los servicios públicos.** Cuentan con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y red de telefonía.
7.6.3 Usos predominantes	**Habitacional**
7.6.4 Normatividad urbanística del sector	**Acuerdo No. 009 febrero 19 de 2.002 - Normatividad General de Usos, Construcciones y Urbanizaciones y se dictan otras disposiciones, derogando el Acuerdo No. 035 mayo de 1990.** **POT. Acuerdo No. 1.000.823 Diciembre 23 de 2.014** **Decreto 1000 - 0672 18 de octubre 2013, Constitución política de Colombia.** **Ley de desarrollo territorial (ley 388de 1997) Decreto 1420de 1998 por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto ley 2150 de 1995, los artículos 56,61,62,67,75,76,77,80, 82.84,y 87 de la ley 388de 1997y el articulo 11del Decreto ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Resolución 620 de 2008 del instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, por lo cual se establecen los procedimientos para los avalúos dentro del marco de la ley 388 de 1997, Ley 1673. Reglamentada por el Decreto Nacional 556de 2014 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.** 

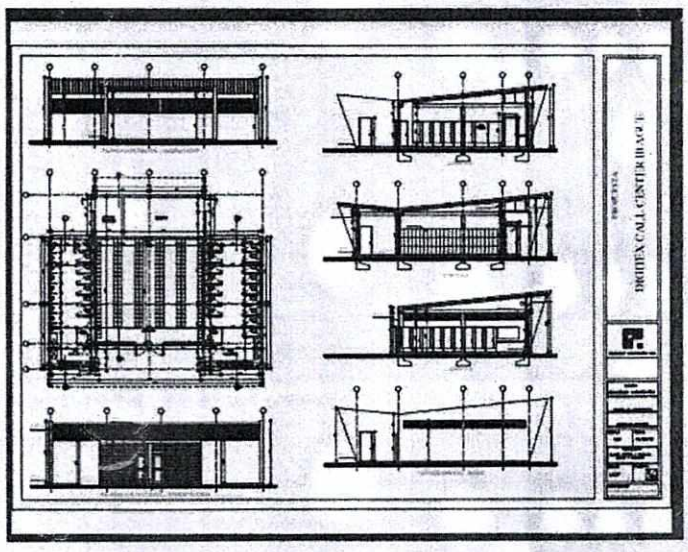
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

7.6.5 Vías de acceso	**Accesos principales por la Carrera 5ª y por la Calle 60 Elementos:** **Vías pavimentadas en doble calzada de dos carriles, con andenes, separador de vía y sardineles en concreto, en buen estado de conservación**
7.6.6 Estrato socioeconómico	**De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1993 y el Artículo 101 de la Ley 142 de 1994 que la reglamenta, por sus características particulares el inmueble pertenece al estrato cuatro (4)**
7.6.7 Topografía	**El terreno descrito se observa su característica plano con una leve pendiente. Rectángulo irregular.**
7.6.8 Servicio de transporte público	**7.6.8.1 servicio de transporte público del sector es atendido por buses, taxis, que transitan por el sector con las rutas de bus: ruta 18, 33,31,9,8** **7.7.10.2 Cubrimiento: se cuenta con una óptima atención y cobertura de los buses en el sector** **Excelente. Presenta conectividad con todos los sitios de la ciudad y se observa rutas de servicio público que transitan de manera permanente en el sector.** **Tipo de transporte: A través del servicio público, colectivos urbanos, buses, busetas y taxis de servicio público.** **Cubrimiento: conecta el sector con el resto de la ciudad de manera rápida.** **Frecuencia: De manera permanente**
7.6.9 Edificaciones importantes del sector	**Las edificaciones más importantes del sector tales como: centro comercial multicentro, panamericana, centro comercial aqua, Clínica Colsanitas, Arkacentro, La Alameda**

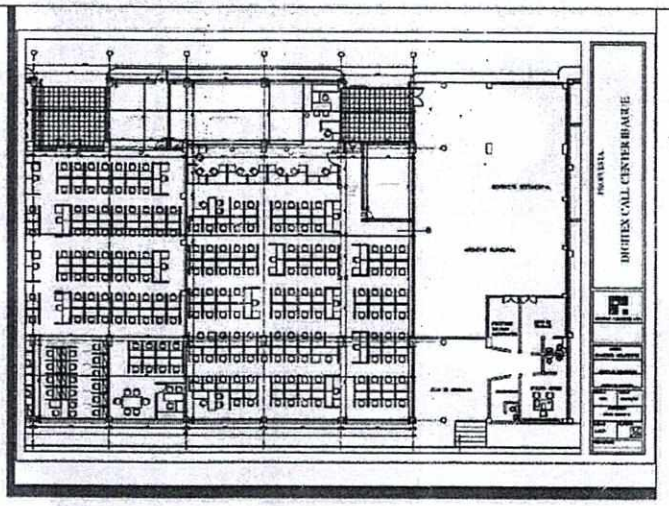
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

7.7 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
7.7.1 Tipo de bien inmueble	Se evidencia construcción en donde se encuentra, Digitex empresa especializada en diseñar operar y optimizar procesos de negocio.
7.7.2 Uso actual	El uso del inmueble en descripción Institucional, donde funciona el centro de operación de la empresa DIGITEX .
7.7.3 Ubicación	El predio está ubicado en la ciudad de Ibagué. 
7.7.4 Terreno	7.7.4.1 Linderos: NORTE: Con carrera 5ta SUR: Con carrera 2da OCCIDENTE: Con calle 60 ORIENTE: Con barrio el jordán 1era Etapa 7.8.4.2 Topografía: plano 7.7.4.2 Forma: en forma de un trapezoide 7.8.4.5 Superficie: 2.290

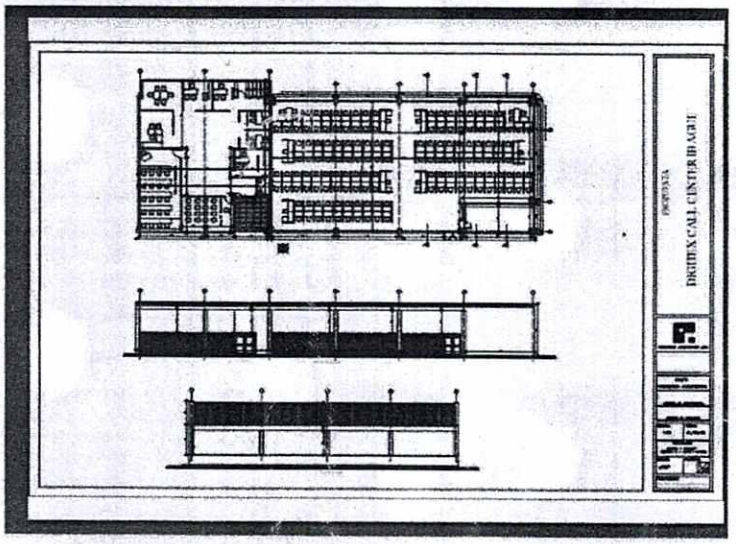
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

	7.8.4.6 Reglamentación uso del suelo: Acuerdo 009 de 19 de febrero 2002
7.8.5	**INSTALACIONES DEL CAM LA 60**   **BAÑO Y LOCKER DIGITEX** **Área 165.5**

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257



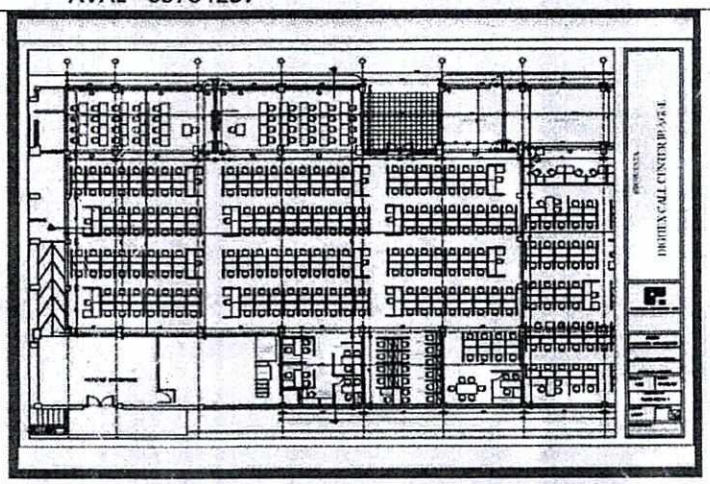
BODEGA 2 DIGITEX
Área 650m2



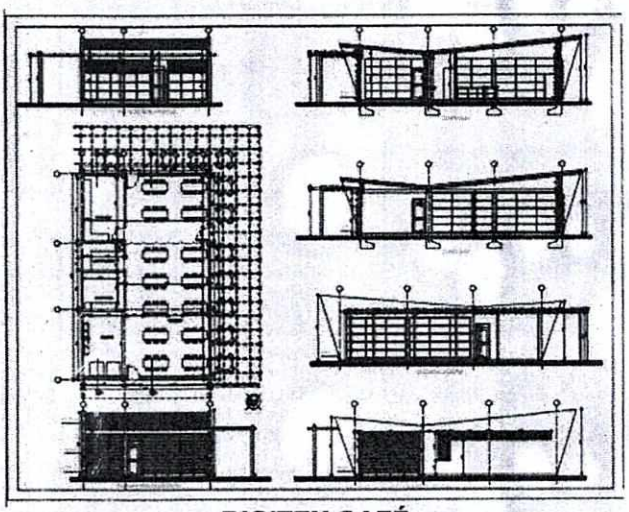
BODEGA 3 DIGITEX
Área 400 m2

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257



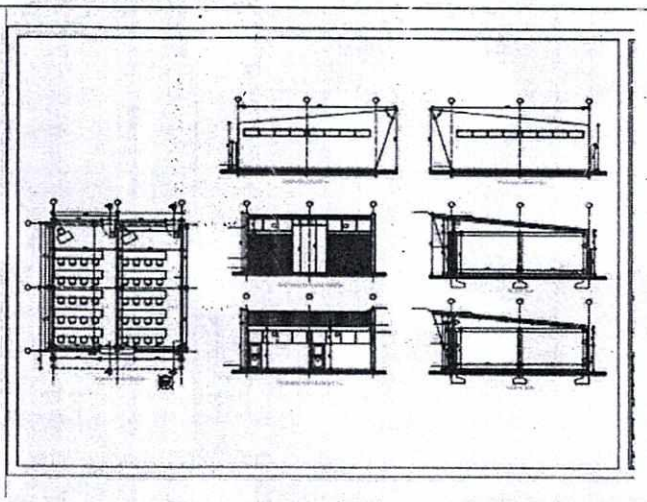
BODEGA DIGITEX
Área 830m2



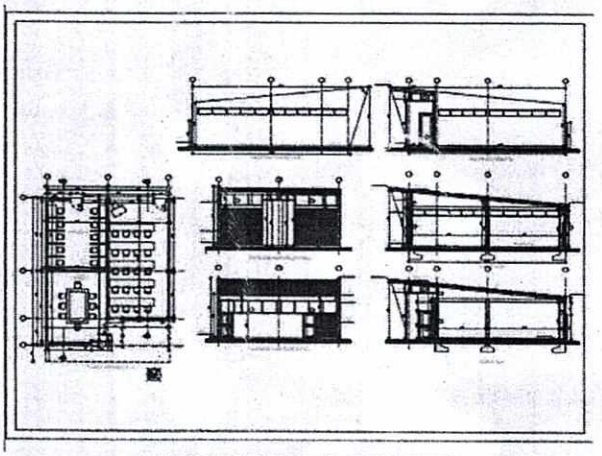
DIGITEX CAFÉ
Área 119m2

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257



CAPACITACION DIGITEX
Área 126 m2



FORMADORES DIGITEX

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

	7.8.5.3 Área construida(s): 2.290 **7.8.5.5 Estado de la construcción: Las oficinas se encuentran en buen estado.** **7.8.5.5 Cubierta: en asbesto cemento** **7.8.5.10 Dependencias: Bodegas de Digitex, baños y cafetería de Digitex.** **7.8.5.11 Condiciones de iluminación: buenas** **7.8.5.12 Condiciones de ventilación: buena** **7.8.5.13 Acabados: pintura fachada en vinilo blanco lavable y resistente al agua, muros internos es estuco y pintura vinilo.** **7.8.5.13.1 Fachada: estructura a la vista, muros en ladrillo a la vista pintados con vinilo en algunas superficies en graniplas** **7.8.5.13.2 Pisos: en general pisos en baldosas** **7.8.5.13.3 Muros: en su mayoría muros en estuco y pintura** **7.8.5.13.5 Baños: enchapados** **7.8.5.13.6 Cocina: cocinas sencillas con acabados básicos** **7.8.5.13.7 Ventanearía: carpinterías metálicas** **7.8.5.13.8 Puertas: carpinterías metálicas**

7.8.6 Servicios públicos domiciliarios	El predio objeto de estudio cuenta con servicios públicos.
8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
8.1MATRICULA INMOBILIARIA	350-26794
8 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	
El presente informe de avaluó se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Registro Abierto de A valuador a través de las Normas Técnicas Sectorial en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcado en la Adopción y contextualización de las normas Internacional.	
9 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa
10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio NO cuenta con riesgo de inundación.
10 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	
11.1 DESCRIPCIÓN	El presente avalúo comercial de terreno y construcción, se realiza a petición de Concreta de INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE IBAGUE -INFIBAGUE
11 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

12.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

La base de valor o estándar de valor describe las premisas fundamentales sobre las que se basaran los valores informados. La base del valor influye en la sección del método, tipo de dato y supuestos de trabajo de una valuación; es el criterio que orienta la opinión de valor.

El valor de mercado como base de valor: es la cantidad estimada para la cual un activo o pasivo, rural en este caso, en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transición realizada en condiciones de independencia mutua después de una comercialización adecuada y donde las partes, cada uno, había actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

El valor de mercado o valor comercial se define también 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 las que las partes hayan actuado con la información suficientes, de manera prudente y sin coacción.

El enfoque General de Mercado: consiste en la aplicación de procesos metodológicos encaminados a operar estadísticamente información de transacciones reales comparables porque son sobre predios iguales o similares al predio objeto de tasación; conceptualmente es aceptado incluir en los análisis datos de oferta o cotización disponibles en el mercado, pero esto obligan a su vez a la aplicación de métodos complementarios, pues usualmente no se considera suficiente el apego único al resultado estadístico descriptivo. Lo anterior porque los valores de ofertas están sujetos a condiciones inherentes a una transacción aun no cerrada y obligaciones en algunos casos no vinculantes que pueden sesgar los resultados considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizado procesos que incluyen la comparación.

El alcance especifico: es determinar el mas probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio rural: valor intrínseco de la tierra y construcciones o infraestructura. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, el tamaño del predio, la normatividad del uso del suelo y la amenaza por factores de riesgo natural.

El area del predio: es deducida de los títulos de propiedad, lotes sin construcción, no obstante la mención de unidades de área predial, este avalúo parte del hecho que se encontró información legal, entonces se ha considerado la referencia textual de áreas en la escritura 2586 con fecha 25-07-1997 en la notaría 3ª de Ibagué (Tolima)

HIPOTESIS DE EVALUACION

El predio tiene un uso normativamente permitido por el plan de ordenamiento territorial y las normas ambientales; esta en condiciones de libre transacción en el mercado.

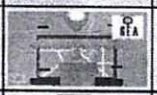
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca estabiecer 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 se deben clasifica, analizar y homogenizar según sea el caso, a partir de criterios de objetividad.
Para llegar a la estimación del valor comercial; con base a la dinámica del mercado se busca durante el análisis la descomposición de los valores que se han agregado en una oferta mediante una depuración que permite conocer cada factor que integra una tasación

Se realizo análisis comparativo de predios cercanos que nos permite obtener un valor que estima que un urbanizador podría pagar por este tipo de terreno.

A continuación, se relaciona las ofertas de mercado de la zona.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS								
OFERTA	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	LOTE		OBSERVACIONES	FUENTE	TELÉFONO FUENTE
				ÁREA EN M2	V/M2			
1	LOCAL	JORDAN	4,500,000	89,00	$ 50.561		GEA INMOBILIARIA	313 3561424
2	LOCAL	CALLE 60 SERCA CARRERA 5TA	$ 947.000	17,00	$ 55.705		INMOBILIARIA METRO CUADRADO	323 254 0108
3	LOCAL	CALLE 60	$ 8.000.000	400,00	$ 20.000		BOLSA INMOBILIARIA	2644500
PROMEDIO					$ 42.089			
DESVIACIÓN ESTANDAR					$ 19.301			
EFICIENTE DE VARIACION					45,86%			
LÍMITE SUPERIOR					$ 61390			
LIMITE INFERIOR					$ 22.787			
EFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1.54679744			

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

A = Vn – (Vn * Y) + Vt

En donde:

A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción.
V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA UTIL	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR ADOPTADO
EDIFICACION INSTITUCIONAL	32	100	50,00%	4,5	42,56 %	

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)	La determinación del valor de la propiedad inmobiliaria obedece a la muestra aleatoria, comparativo del mercado. se realizó un estudio de mercado para la zona del inmueble objeto de avalúo en la cual se encontraron 3 ofertas de casas localizadas en el perímetro del sector, a dichas ofertas se les indago sobre su ubicación, características principales, área construida, valor del predio. Fueron depuradas teniendo en cuenta la dinámica inmobiliaria. 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 y los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia. El avaluador manifiesta que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o con el 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 avaluador confirma que; El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien esta dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo. El valor de mercado que se asigna es el que correspondería 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 referida a la situación financiera de las partes. El valor estimado se entiende como valor presente del bien inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la vista de inspección. 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.

TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

12.3 MEMORIA(S) DE CALCULO(S)	**ANALISIS ESTADISTICO: se anexan**
12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	**Según los expertos, el comportamiento del sector inmobiliario presenta condiciones favorables este año, ya que es uno de los sectores económicos más estables del país, lo que ha hecho que el Gobierno Nacional proporcione incentivos para que los ciudadanos inviertan en su vivienda propia. Los esfuerzos que se han realizado para mantener estable el sector también permiten ver un panorama positivo. Por su parte, Camacol (Cámara Colombiana de la Construcción), dice que se espera una reactivación positiva, en la que la compra de vivienda será la que mejores resultados muestre. Según la investigación realizada del mercado y del medio inmobiliario los inversionistas están centrados en el mercado de bienes inmuebles y el sector se evidencia inmuebles en oferta.**
12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	**Si bien aún debemos esperar para ver el total a largo plazo de los impactos de la pandemia, la emergencia sanitaria y las políticas adoptadas para combatirla han generado cambios en el comportamiento en el sector inmobiliario, algo que se refleja en la demanda de los consumidores en cuanto a vivienda y demás segmentos finca raíz, muchos de los cuales pueden volverse permanentes este año.** **La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) presentó un ranking de las ciudades con mayor valorización de inmuebles a nivel local. En el informe exponen las ciudades en la cobertura del DANE presentaron incremento en el valor de los inmuebles por este motivo la valorización del inmueble es favorable ya que los compradores buscan renta de corto y mediano plazo, por eso se está moviendo el mercado inmobiliario por la valorización en la reactivación económica.**
12.6 TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN	**El inmueble no se encuentra en proceso de comercialización**

12.7 VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA / M2	VALOR UNITARIO / M2	VALOR TOTAL
VALOR ARRENDAMIENTO	2.290	42.089	96.383.810
VALOR ADOPTADO			96.383.810

SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($96.383.810)

13 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avaluó, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre y afiliaciones profesionales del avaluador sin consentimiento de la misma.

14 DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN

- Fotocopia de las escrituras
- Fotocopia de recibo del predial

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

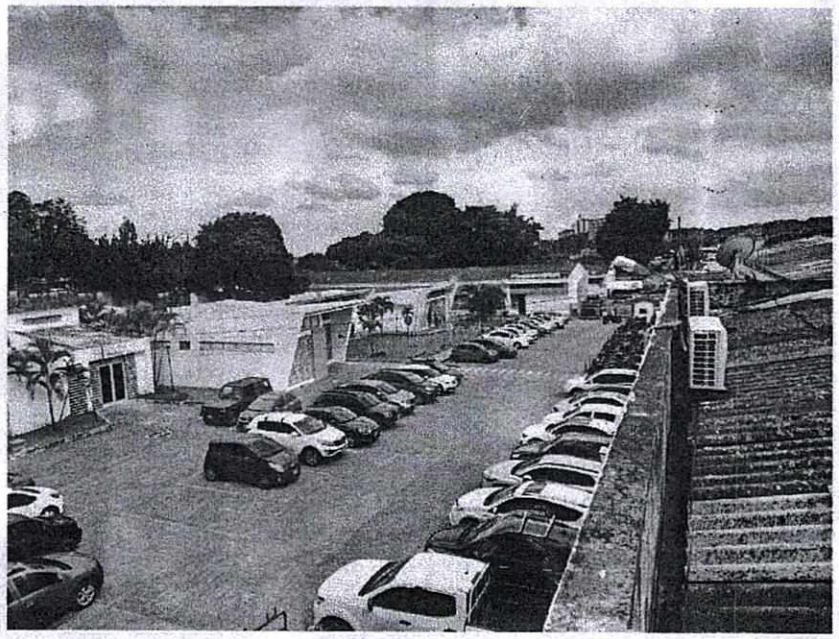
El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentados 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 valuatorio;
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

• El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando; • El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación	
16 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
16.1 NOMBRE DEL VALUADOR	**ANDREA GUERRERO RAMOS**
16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	**Egresada: Auxiliar Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, plantas, Equipos y sistemas catastrales** **Inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores AVAL-65764257** **Miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS"**
16.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	**Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.** **Además, se 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 responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.**
16.4 FIRMA DEL RESPONSABLE	
FIRMA **Perito Valuador.**	
17 ANEXOS	
Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (10) fotografías.	

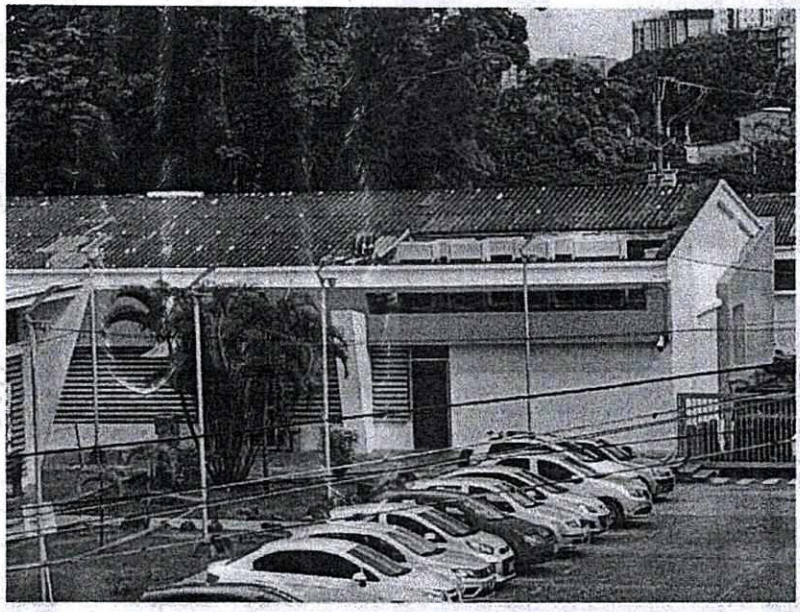
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257





TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257





TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

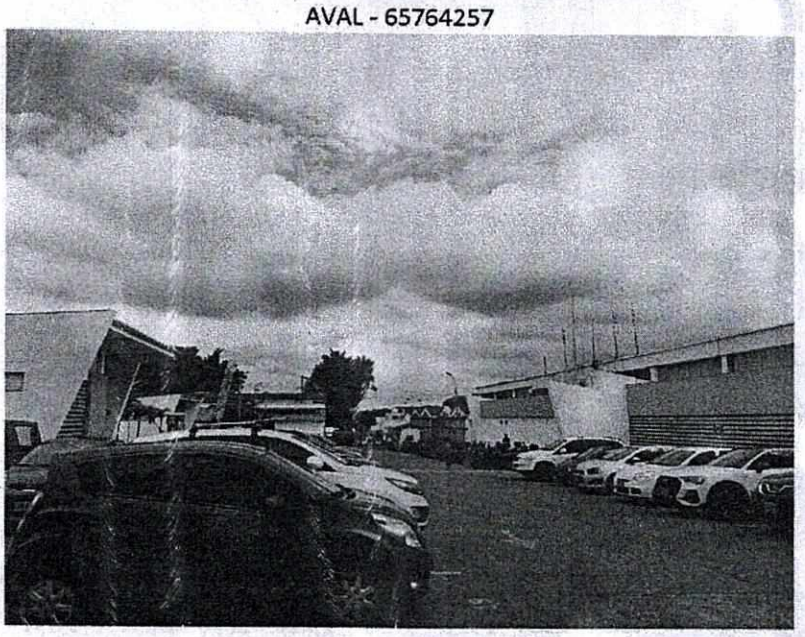
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257





TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

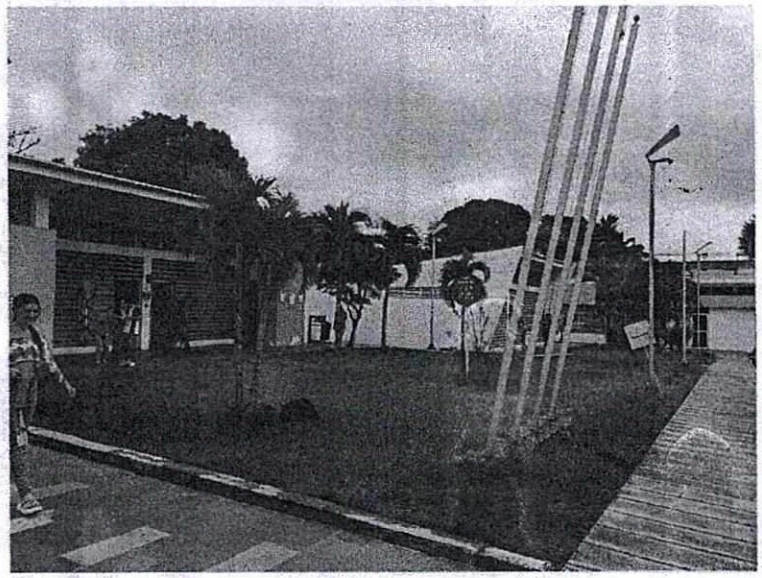
ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

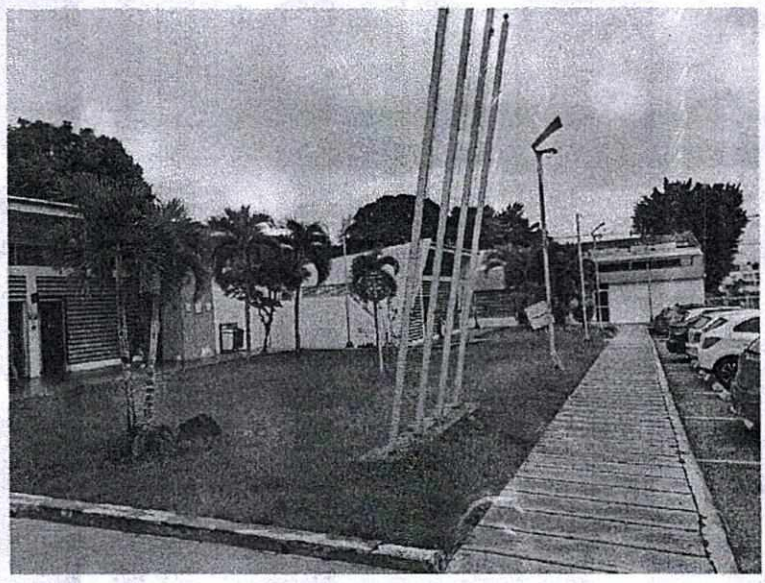




TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257

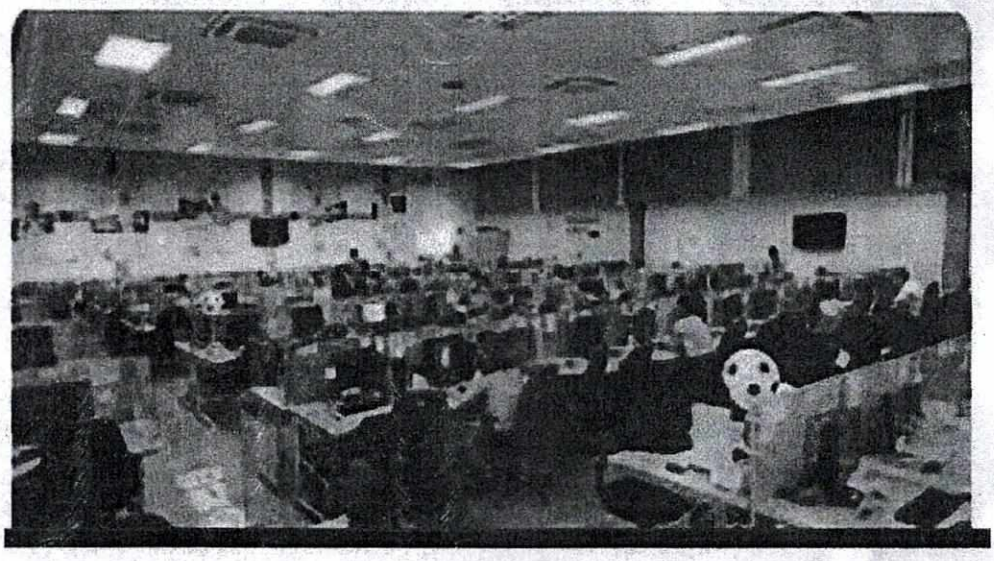




TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257





TELEFONO DE CONTACTO 3108509931

ANDREA GUERRERO RAMOS
PROFESIONAL EN CONSTRUCCION CON LICENCIA N.7050200131 TLM
AVALUADORA CERTIFICADA POR 13 CATEGORIAS
AVAL - 65764257



TELEFONO DE CONTACTO 3108509931