ARQ. German A. Ortiz

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

T A B L A D E C O N T E N I D O

1 Introducción
1.1 Solicitantes
1.2 Tipo de Inmueble
1.3 Tipo de avalúo
1.4 Definición
1.5 Localización del inmueble
1.6 Fecha de visita

2 Memoria descriptiva
2.1 Propietario
2.2 Ubicación geográfica del inmueble
2.3 Descripción del sector
2.4 Descripción del inmueble
2.5 Vías de Acceso
2.6 Servicios Públicos

3 Aspecto jurídico
3.1 Título de propiedad y tradición
3.2 Base legal y fuentes de información
3.3 Restricciones o Afectaciones
3.4 Reglamentación

4 Determinación física del bien avaluado
4.1 Identidad predial
4.2 Linderos
4.3 Descripción General

5 Aspectos económicos
5.1 Explotación económica del inmueble
5.2 Explotación económica de la zona
5.3 Distancia en tiempo a centros económicos y de consumo

6 Estudio de mercado

7 Consideraciones Previas al Avaluó

8 Determinación del valor
8.1 Metodología
8.2 Valor del inmueble

9 Secuencia fotográfica

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

1 . I N T R O D U C C I Ó N

1.1 SOLICITANTE

GOBERNACION DE CORDOBA

1.2. TIPO DE INMUEBLE

Lote urbano.

1.3. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial

1.4. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL es el valor de una propiedad expresado en términos monetarios, entendiéndose por precio comercial aquel valor que una propiedad alcanzaría, durante un plazo razonable, al ponerla en venta su propietario en un mercado abierto frente a un comprador que la quiera adquirir conociendo todos sus usos y limitaciones y estando desprovistos, tanto el vendedor como el comprador, de presiones anormales.

1.5. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble en referencia está localizado en el plano municipal en orientación centro sobre las calle 27 #3-28 de la Ciudad de Montería.

1.6. FECHA DE VISITA

Las condiciones y características descritas en el presente avalúo corresponden a la visita efectuada el 30 de Noviembre del 2017.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 PROPIETARIO

Según escritura pública No. 519 de 31 de julio de 1957 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería. El departamento de Córdoba es el propietario del predio.

.

2.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

El predio está localizado en el centro de la ciudad sobre la calle 27 # 3-28. Denominado Palacio Nain.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El predio con relación a su entorno, presenta importantes características en su desarrollo, como son obras de infraestructura, (Alcantarillado, tubería de agua potable, gas domiciliario y TV por cable) con características de estrato tres (3).
Materiales antiguos en Buen estado de la construcción:

Clasificación de la zona:	Renovación Urbana Reactivación.
Índice de saturación:	80%.
Población:	Normal.
Tipo de construcción:	Moderna.
Servicios públicos del sector:	Vías pavimentadas Alcantarillado, Acueducto, Energía eléctrica, Telefonía, Gas y TV. por cable.
Contaminación Ambiental:	45%
Uso del Suelo:	Dotacional.
Vías del Sector:	pavimentada (Trafico moderado)

Topografía:	Plano
Valorización:	Alta. Activada por la influencia del sector.

2.4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de lote:	Urbanizado.
Forma Geométrica:	Forma irregular.
Topografía:	Plano.

El inmueble presenta un Área de lote de 2040m2.

El predio consta de un lote de terreno donde se encuentra el palacio de Nain sede de la gobernación de Córdoba y donde se encuentran las dependencias y oficinas de esta. el edificio consta de 8 pisos, en su parte baja está el acceso, las escaleras, el ascensor, los parqueaderos, la asamblea departamental y el concejo de Montería entre otros. Los pisos de las plantas superiores funcionan oficinas y despachos con sus respectivos baños para el personal, el público, las cocinetas, áreas de aseo y bodegas

Las construcciones se encuentran en buen estado.

El inmueble presenta las siguientes especificaciones técnicas:

Muros en mampostería tradicional de bloques de arena cemento, sistema estructural de columnas, vigas, zapatas en concreto armado y cubierta en tejas de fibrocemento con estructura de cubierta tipo cerchas, pisos enchapados en baldosa gres, losas de entrepiso en concreto armado, baños enchapados en baldosa de gres, cielo raso en drywall, muros pañetados estucados y pintados.

Las construcciones cuentan con todas las especificaciones técnicas exigidas por Planeación Municipal en el momento de su construcción

2.5 VIAS DE ACCESO

El acceso está ubicado con la Calle 26 y 27.

2.6 SERVICIOS PUBLICOS

El predio cuenta con obras completas de urbanismo tales como alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y redes telefónicas. Cuenta con vías pavimentadas, andenes y sardineles en concreto, servicio de alumbrado público, transporte urbano amplio y suficiente que comunica este sector con los demás barrios de Montería.

3 . A S P E C T O J U R Í D I C O

3.1 TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN

Según escritura pública No. 519 de 31 de julio de 1957 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería. El departamento de Córdoba es el Propietario del predio. El cual fue adquirido por compraventa en Pago.

3.2 BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Copia de escritura pública No. 519 de 31 de julio de 1957 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería,
- Visita al 30 de Noviembre del 2017 para verificar los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Matricula inmobiliaria 140-13078
- Referencia catastral 01-02-0147-0002-000
- Secuencia fotográfica de diferentes aspectos del predio avaluado.
- Revisión de los archivos de las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar el promedio de valores.

3.3 RESTRICCIONES O AFECTACIONES

Las agrupaciones o conjuntos construidos con unidad de diseño y sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los predios que concluyan las obras de

urbanismo y efectúen las cesiones obligatorias y gratuitas en los términos del artículo 117 de la ley 388 de 1997, mantienen sus condiciones originales, en los aspectos relativos a usos y/o volumetría, aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines, y voladizos, así como la cuota de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, bien sea por aplicación de la norma original, o por lo definido en la correspondiente ficha normativa

3.4 REGLAMENTACIÓN

DECRETO No.0550

Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 240, ***CENTRO TRADICIONAL,*** *ubicada en la PIEZA URBANA CIUDAD CENTRO, y se expiden las fichas reglamentarias de los sectores delimitados en el presente decreto.*

DECRETA:
CAPITULO I.
DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. ÁMBITO ESPACIAL Y FUNCIONAL

La Unidad de Planeamiento UDP No. 240 denominada ***CENTRO TRADICIONAL***, se ubica en la Pieza Urbana CIUDAD CENTRO, a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro el plan se propone especializar la Plataforma Urbana de sus tres componentes y articularlos funcionalmente, de manera que opere como principal pieza del modelo y espacio de alta calidad urbana que potencie las oportunidades de desarrollo económico y social de la ciudad y la región. En este marco de referencia la Unidad de Planeamiento UDP 240 se caracteriza por articular la Pieza Centro con su entorno inmediato, configurando el centro administrativo y comercial. Posee potencial turístico representado por el proyecto en desarrollo de la Ronda del Río Sinu y valor patrimonial constituido por edificaciones representativas de diversas épocas y variados estilos arquitectónicos.

Esta Unidad se encuentra identificada en el denominado "Plano de Localización" que hace parte de este decreto, y sus límites son:

NORTE: Calle 41

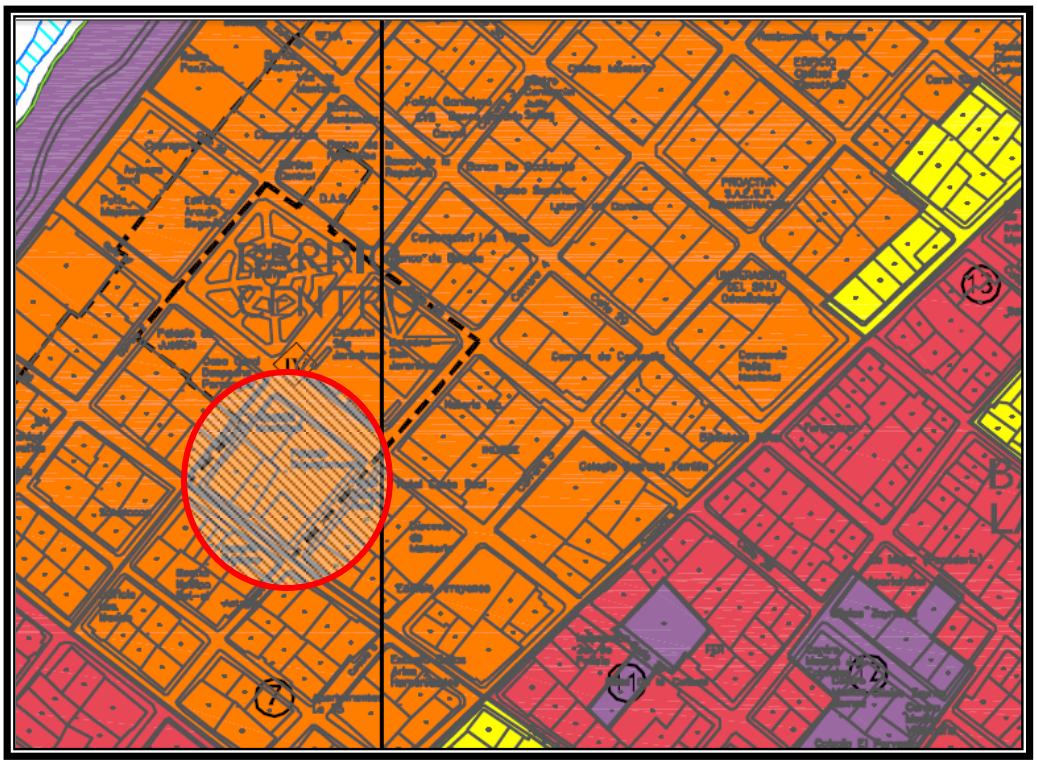
SUR: Calle 20 (acceso Puente sobre el río Sinú)

ORIENTE: Carrera 6a

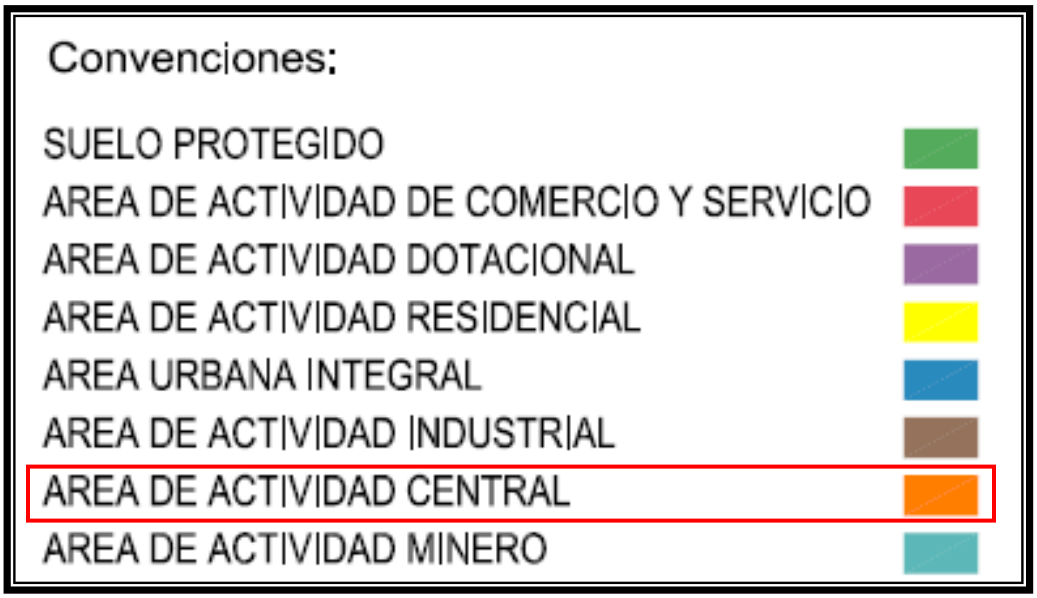
OCCIDENTE: Río Sinú

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

USOS DEL SUELO



SECTOR NORMATIVO PIEZA CIUDAD CENTRO



CONVENCIONES

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

NORMATIVIDAD URBANA

Sectores Normativos.

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	NORMA ESPECIFICA
1	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIO AL AUTOMÓVIL	RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO	Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002
2	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO CUALIFICADO	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002 y el Art. 7 de este Decreto
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002 y el Art. 7 de este Decreto
4	DOTACIONAL	PARQUES	CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES	Artículos 3 y 6 numeral 3 de este Decreto
5	ACTIVIDAD CENTRAL	CENTRO TRADICIONAL	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002 y el Art. 7 de este Decreto
6	RESIDENCIAL	CON COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN	Artículos 6 numeral 2 de este Decreto
7	ACTIVIDAD CENTRAL	CENTRO TRADICIONAL	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002 y el Art. 7 de este Decreto
8	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AGLOMERADO	RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN	Art. 386 del Acuerdo 0018 de 2002 y el Art. 7 de este Decreto
9	ÁREA URBANA INTEGRAL	RESIDENCIAL	DESARROLLO POR NORMA EN ÁREAS URBANAS	Art. 369 Y 377 del Acuerdo 0018 de 2002
10	DOTACIONAL	PARQUE	CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES	ART. 3 DE ESTE DECRETO y Disposiciones de la Entidad responsable de su Mantenimiento

SECTORES NORMATIVOS UDP 240. CENTRO TRADICIONAL.PIEZA URBANA CIUDAD CENTRO

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

4.1 IDENTIDAD PREDIAL

Matrícula Inmobiliaria **140-13078.**

LINDEROS

Según escritura pública No. 519 de 31 de julio de 1957 de la Notaria Segunda Del Circulo Notarial De Montería. El predio tiene un área privada aproximada de 2040 m^2.

Linderos:

Norte: Propiedad del Municipio de Montería hoy del Departamento de Córdoba mide 33 Mts., por el fondo.

.

Sur: Propiedad de Angélica Franco hoy de sus sucesores mide 33 Mts.
Oriente: Carrera 4 por medio, propiedad de Pedro Martínez Bula y Micaela Puello de Castillo y mide 14.60 Mts.

Oeste: Propiedad de Juanita Méndez Lemeitre de García y Antonio María Martínez M. mide13 Mts., en esta colindancia del municipio de Montería.

DESCRIPCION GENERAL

Para efecto del presente avaluó se tuvo en cuenta el levantamiento planimetrico suministrado por el avaluador. En la cual aparece un área de 2052.85 m^2

Concepto	Área m^2
Área de Lote	2052.85
Área construida	5740.00

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL PREDIO





UBICACIÓN EN EL PLANO DE MONTERÍA Y FOTO AEREA DEL PREDIO



LOCALIZACION DEL PREDIO EN EL SECTOR

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

El predio es de uso dotacional, actualmente es utilizado para tal fin.

5.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

Montería, capital del departamento de Córdoba, zona que en los últimos años ha tenido un desarrollo considerable en su infraestructura urbana, mejoramiento y ampliación de sus servicios públicos, vías, zonas de recreación ha acrecentado

Por la relativa seguridad con respecto al resto del país, ha desarrollado de toda clase de servicios y comercios manteniendo una oferta y demanda activa.

Es una zona básicamente Comercial, la cual se encuentra en la zona céntrica de la Ciudad.

5.3 DISTANCIA EN KILÓMETROS Y TIEMPO A CENTROS ECONÓMICOS Y DE CONSUMO

Se encuentra en uno de los sectores residenciales con transformación por su eje comercial importante de Montería y cercano de la zona centro de esta ciudad.

6. ESTUDIO DE MERCADEO

Dentro del sector no se encontraron transacciones recientes y por esta razón, recurrí a las ofertas que existen en las diferentes inmobiliarias y al conceptos de peritos avaluadores conocedores de la zona con matricula actualizada del Registro Nacional de Avaluadores.

7. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

El presente avaluó se realiza de conformidad con los criterios y metodologías aceptados internacionalmente para el tipo de inmuebles en estudio, su espacio de negociación, se establece considerando los resultados de una investigación

Exhaustiva de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

8. DETERMINACIÓN DEL VALOR

8.1 METODOLOGIA

8.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Como un sistema adicional para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizó el denominado "MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO ¨ que consiste en establecer el valor del inmueble a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes de bienes semejantes y comparables al inmueble objeto del avalúo.

La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el avaluador con base en su experiencia y conocimiento del mercado.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

De acuerdo con la metodología establecida se encontró que en este sector los precios se han mantenido en los últimos años y no existen transacciones recientes.

Para estimar el mencionado factor de comercialización existen diferentes técnicas o procedimientos y en este caso se utiliza el sistema de HERWEET que correlaciona la oferta y la demanda que pueda tener un inmueble en unas condiciones dadas de tiempo y lugar.

Tabla de Herweet		
Coeficientes de oferta y demanda		
Coeficiente de oferta	**Situación**	**Coeficiente de demanda**
1,65832	Exigua	0,60302
1,44224	Escasa	0,69337
1,26493	Baja	0,79056
1,11804	Moderada	0,89443
1,00000	Balanceada	1,00000
0,89443	Regular	1,11804
0,79056	Alta	1,26493
0,69337	Considerable	1,44224
0,60302	Excesiva	1,65832

En el caso analizado los factores a aplicar (multiplicados entre sí) de acuerdo con mi experiencia y conocimiento del mercado son:

Situación	**Factores**	
	Oferta	**demanda**
Balanceada	1.0000	
Balanceada		1.0000
Factor de comercialización		**1.0000**

Ahora bien, con base en los precios de oferta encontrados se puede estimar que el precio de venta por m2 es de $ 1’800.000 que al aplicarle el factor de comercialización el precio por m2 es $ 1’800,000.00.

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% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

D = E/Vt

D = Depreciación en términos porcentuales.

E = Edad de la construcción.

Vt = Vida técnica o útil de la construcción.

La depreciación será 10/70 = 14, al frente del 14 depreciación de 7,99 %

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

TABLADEFITTO YCORVINI (Parte1)DEPRECIACIÓNTOTALDEUNACONSTRUCCIÓNEN%DESU VALORA NUEVO, DEBIDAASU EDADYESTADO DECONSERVACIÓN.

Edaden %dela vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	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

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja P dad. Raíz de Montería

TABLADEFITTO YCORVINI (Parte2)DEPRECIACIÓNTOTALDEUNACONSTRUCCIÓNEN%DESU VALORA NUEVO, DEBIDAASU EDADYESTADO DECONSERVACIÓN.

Edaden %dela vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
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
39,07 50	37,50	37,52		42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	
51	38,50	38,52	40,05	43,48 100,0	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

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

TABLADEFITTO YCORVINI (Parte3)
DEPRECIACIÓNTOTALDEUNACONSTRUCCIÓNEN%DESU VALORA NUEVO, DEBIDAASU EDADYESTADO DECONSERVACIÓN.

Edaden %dela vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
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

Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

TABLADEFITTO YCORVINI(Parte4) DEPRECIACIÓNTOTALDEUNACONSTRUCCIÓNEN%DESU VALORA NUEVO, DEBIDAASU EDADYESTADO DECONSERVACIÓN.

Edaden %dela vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
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

Para establecer el valor comercial del bien se estudio la situación de Oferta y Demanda de transacciones recientes de bienes comparables al del objeto del avaluó, teniendo como fuente de información datos de personas con experiencia en construcción y vecinos propietarios de inmueble.

PERSONAS CONSULTADAS	VR. CONSTRUCION/M2
VALOR OBTENIDO POR LA TABLA	$ 700,000
ARIEL HERNANDEZ GARCES, INGENIERO CONSTRUCTOR	$ 750,000
ALCIBIADES DIAZ DUEÑAS, ARQUITECTO CONSTRUCTOR	$ 650,000
MEDIA ARITMETICA	**$ 700,000**

8.2. VALOR DEL INMUEBLE

CONCEPTO	AREA (m2)	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
Lote	2052.85	$ 1,800,000	$ 3,695,130,000.00
Area construida	5740	$ 700,000	$ 4,018,000,000.00
Valor del inmueble		$ 2,500,000	$ 7,713,130,000.00

SON: **SIETE MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES CIENTO TREINTA MIL NOVECIENTOS PESOS ($ 7'713,130,000.00) Mcte.**

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

CONSIDERACIONES ESPECIALES

No asumo la responsabilidad de descripciones que se encuentran consignadas en la escritura como tampoco por las consideraciones de tipo Legal que de aquellas se deriven. Aceptamos que el título de propiedad consignado tanto en la escritura como en la matricula inmobiliaria es correcto como también toda información contenida en esos documentos, por lo tanto no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo Legal que contenidos en ellas.

He considerado que los bienes en la actualidad son susceptibles de enajenación. El avaluó ha sido efectuado asumiendo que las propiedades están libres de gravámenes, embargos u otros impedimentos de carácter legal. Doy por aceptado como correspondiente a la realidad, el material ilustrativo que nos ha suministrado y no me hago responsable por los errores contenidos en ellos como tampoco respondo por su precisión.

Fecha del Informe: Diciembre 01 de 2017
Vigencia del Informe: Un año a partir de la fecha de Expedición.

Arq. Germán Alfredo Ortíz Cala
PERITO AVALUADOR. RNA No 2008
Lonja de Propiedad Raíz de Montería

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

9. REGISTRO FOTOGRAFICO

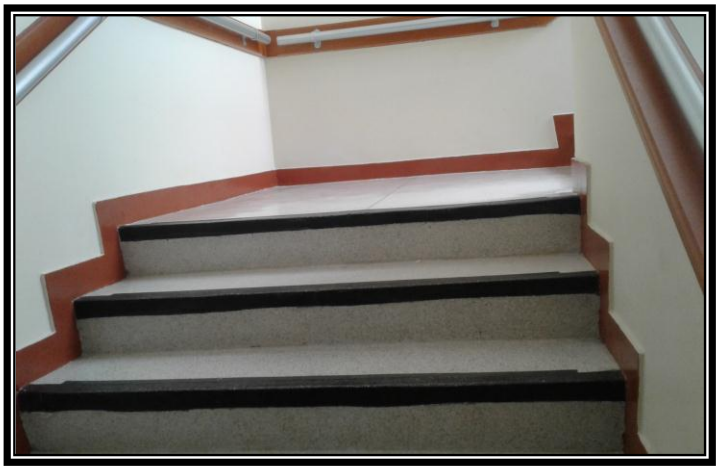






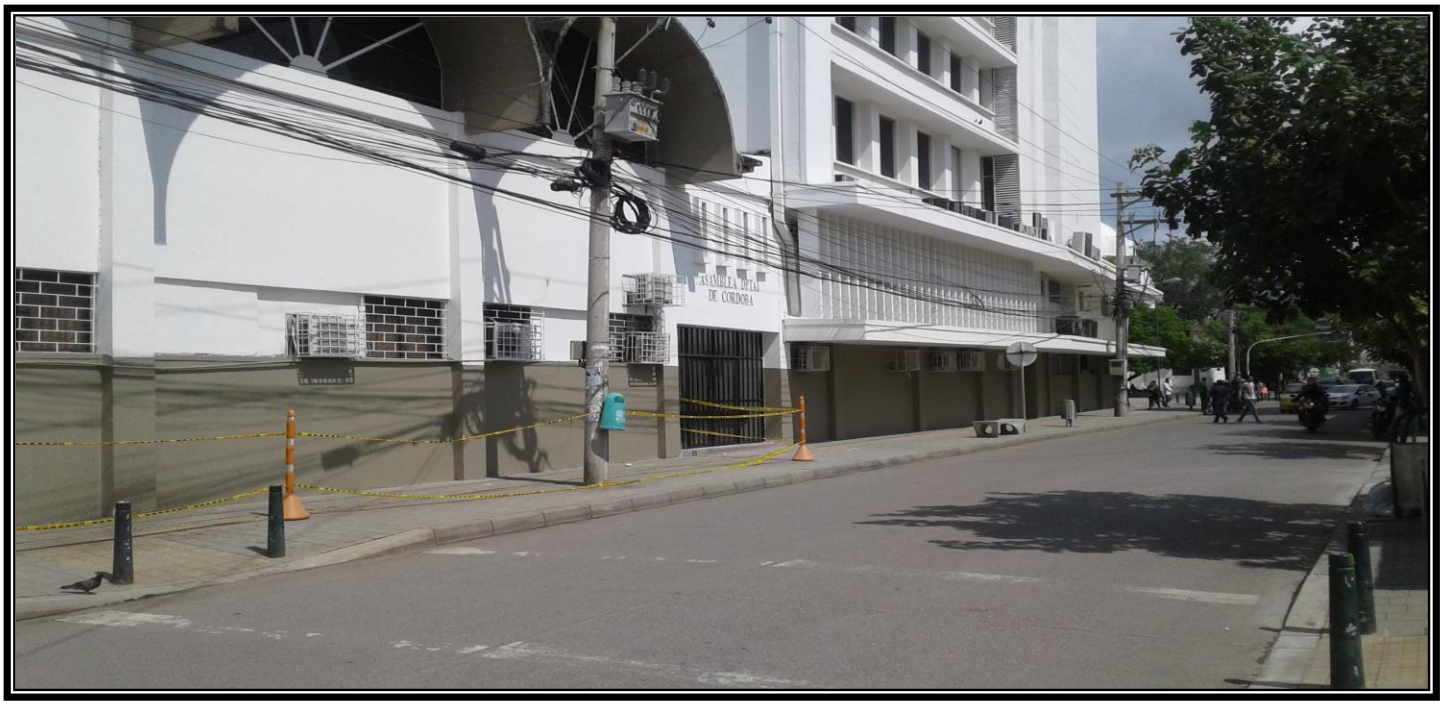






Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

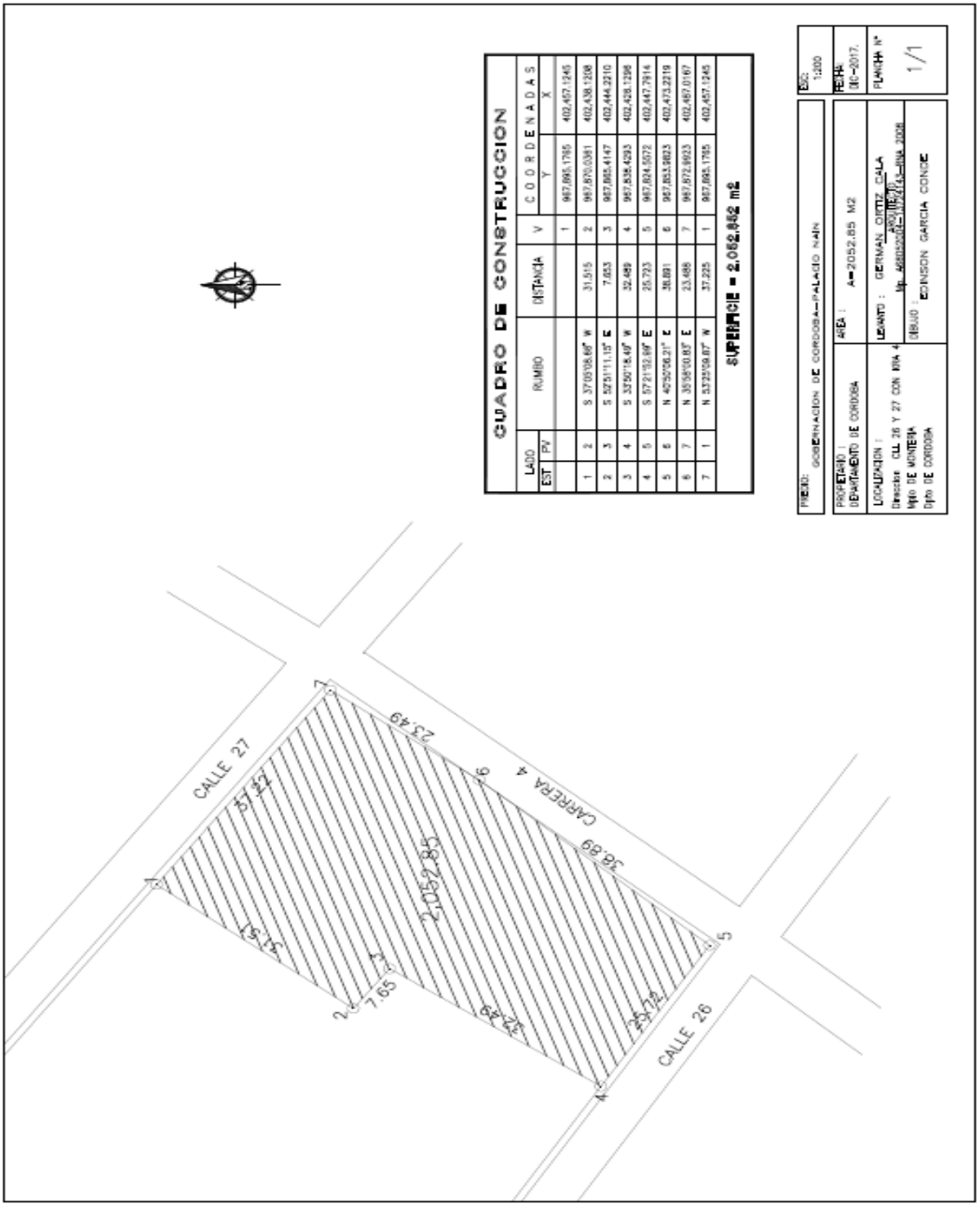
Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería



Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com

Arq. Germán Alfredo Ortiz Cala
VISUALIZACION 3D
DISEÑOS Y AVALUOS
Mp. A68052004-13724143 RNA 2008
Miembro de la Lonja Pdad. Raíz de Montería

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO



Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065
Montería (Córdoba) germanotiz@gmail.com