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**

# *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 sur; sobre la Cra. 14 # 22-129 Barrio la Julia de la cuidad de Montería.

1.6. FECHA DE VISITA

Las condiciones y características descritas en el presente avalúo corresponden a la visita efectuada el 13 de Diciembre del 2017.

## 2.1 PROPIETARIO

Según escritura pública No. 1062 de 26 de septiembre de 1961 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería, y según información suministrada por el avaluador. El Departamento de córdoba es el propietario del predio.

.

## 2.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE

El predio está localizado en el suroriente de la ciudad sobre la Cra. 14 #22-129 Denominado Barrio La Julia de Montería.

## 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 Dos (2).
Materiales antiguos en Buen estado de la construcción:

| | |
|---|---|
| Clasificación de la zona: | consolidación de sectores urbanos especiales |
| Índice de saturación: | 80%. |
| Población: | Normal. |
| Tipo de construcción: | Moderna. |
| Servicios públicos del sector: | Vías destapadas Alcantarillado, Acueducto, Energía eléctrica, Telefonía, Gas y TV. por cable. |
| Contaminación Ambiental: | 45% |
| Uso del Suelo: | Dotacional. |
| Vías del Sector: | pavimentadas (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 5.291 m2.**

El predio consta de un inmueble donde funciona el coliseo Migue "Happy" lora de la ciudad de Montería, donde se realizan eventos deportivos en las disciplinas de boxeo, baloncesto, voleibol, pesas y artes marciales.

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 arquitectónica 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 en concreto y mampostería a la vista.

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 Cra. 14 #22-129.

## 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.

## ASPECTO JURÍDICO

### 3.1 TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN

Según escritura pública No. 1062 de 26 de septiembre de 1961 de la Notaria primera Del Circulo Notarial De Montería. El Departamento de Córdoba es el Propietario del predio. El cual fue adquirido por 0176 formalización del título de propiedad 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. 1062 de 26 de septiembre de 1961 de la Notaria primera Del Circulo Notarial De Montería,
- Visita al 13 de Diciembre del 2017 para verificar los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Matricula inmobiliaria 140-126003
- Referencia catastral 01-02-0206-0001-000
- 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.0552**

*Por medio del cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento (UDP) No. 260,* ***LA JULIA – OSPINA PEREZ,*** *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**

Que la Unidad de Planeamiento UDP No. 260 denominada ***LA JULIA – OSPINA PEREZ***, se ubica en la Pieza Urbana CIUDAD CENTRO, a la cual el Plan de Ordenamiento Territorial le asigna como función dentro del modelo, 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 260 se constituye como una zona de transición entre las actividades que se dan al interior del centro de la ciudad y las que alberga el eje de la circunvalar, involucrando algunas que atañen a la escala urbana y fortalecen el uso residencial existente, cuenta además con áreas conformadas por zonas catalogadas como de Renovación Urbana, instrumento que permite la recuperación de sectores deteriorados (calles 38 y 39A con carreras 9A y 11).

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

NORTE: Calle 41

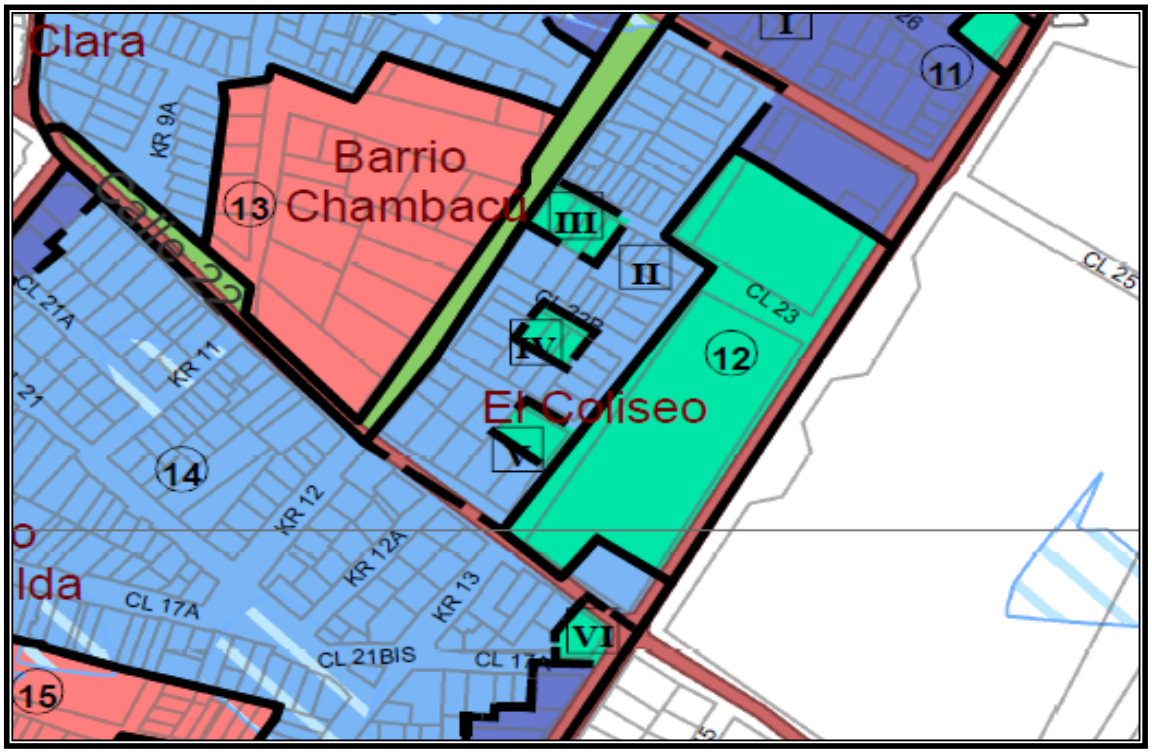
SUR: Avenida Circunvalar

ORIENTE: Avenida Circunvalar

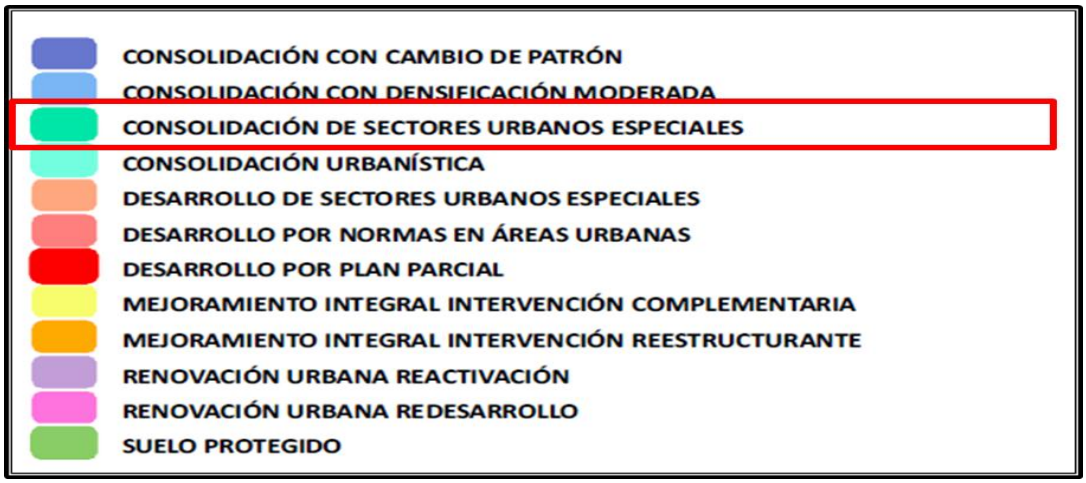
OCCIDENTE: Carrera 9a

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 URBANA 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
ARQ. German A. Ortiz

**NORMATIVIDAD URBANA**

**SECTORES NORMATIVOS UDP 260 LA JULIA - OSPINA PÉREZ**

| SECTOR | ÁREA DE ACTIVIDAD | ZONA | TRATAMIENTO |
|---|---|---|---|
| 1 | COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIO CUALIFICADO | SUBSECTOR I - III - V - IX: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN |
| | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | SUBSECTOR II - IV - VI - X: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA |
| | COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIO CUALIFICADO | SUBSECTOR VII - VIII: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN |
| | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | SUBSECTORES XI: CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA |
| | COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIO CUALIFICADO | SUBSECTOR XII: RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN |
| | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | SUBSECTOR XIII: RENOVACIÓN URBANA REACTIVACIÓN |
| 2 | DOTACIONAL | EQUIPAMENTOS COLECTIVOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 3 | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL NETA | RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO |
| 4 | SUELO PROTEGIDO | RONDA CANAL | SUELO PROTEGIDO |
| 5 | DOTACIONAL | EQUIPAMENTOS COLECTIVOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 6 | DOTACIONAL | EQUIPAMENTOS COLECTIVOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 7 | DOTACIONAL | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 8 | DOTACIONAL | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 9 | ÁREA URBANA INTEGRAL | | DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS |
| 10 | SUELO PROTEGIDO | RONDA CANAL | SUELO PROTEGIDO |
| 11 | DOTACIONAL | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 12 | DOTACIONAL | SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 13 | ÁREA URBANA INTEGRAL | RESIDENCIAL | DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS |
| 14 | COMERCIO Y SERVICIOS | RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIO | SUBSECTOR I - VIII - IX: CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN |
| | RESIDENCIAL | | SUBSECTOR II - VII: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN MODERADA |
| | DOTACIONAL | EQUIPAMENTOS COLECTIVOS | SUBSECTOR III - IV - V - VI: CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 15 | ÁREA URBANA INTEGRAL | RESIDENCIAL | DESARROLLO POR NORMAS EN ÁREAS URBANAS |
| 16 | DOTACIONAL | EQUIPAMENTOS COLECTIVOS | CONSOLIDACIÓN DE SECTORES URBANOS ESPECIALES |
| 17 | DOTACIONAL | SERVICIOS URBANOS | RENOVACIÓN URBANA REDESARROLLO |
| 18 | COMERCIO Y SERVICIOS | COMERCIO CUALIFICADO | CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN |

**SECTORES NORMATIVOS UDP 260. LA JULIA-OSPINA PEREZ.PIEZA URBANA CIUDAD CENTRO**

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

# 3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

## 4.1 IDENTIDAD PREDIAL

Matrícula Inmobiliaria 144-3599.

LINDEROS

Según escritura pública No. 1062 de 26 de septiembre de 1961 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería, y según información suministrada por avaluador. El predio tiene un área privada aproximada de 5.291 $m^2$.

Los linderos se describen en base a inspección realizada por el avaluador y son siguientes:

**Norte**: Colegio Santa Rosa De Lima.
**Sur: con** el parque del Avión, barrio la julia.
**Oriente**: con el hospital san Jerónimo De Montería.
**Oeste:** con calle 13 de por medio y barrio La Julia.

DESCRIPCION GENERAL

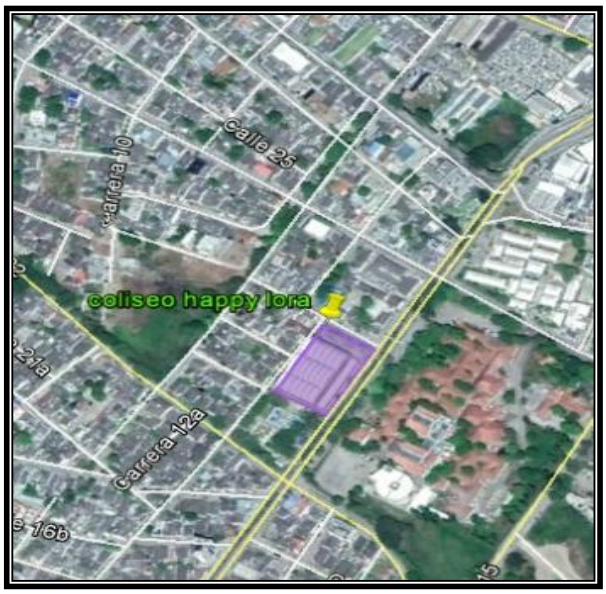
Para efecto del presente avaluó se tuvo en cuenta la escritura pública No. 1062 de 26 de septiembre de 1961 de la Notaria Primera Del Circulo Notarial De Montería. En la cual aparece un área de 5.291 $m^2$.

| Concepto | Área ($m^2$) |
|---|---|
| Área de Lote | 5.291 |
| Área construida | 3800 |

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

## *4. ASPECTOS ECONÓMICOS*

### 5.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

El predio es de uso residencial, 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.

## *5. 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.

## 6. 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.

## 7. 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 $ 650.000 que al aplicarle el factor de comercialización el precio por m2 es $ 650,000.00.

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 1/70 = 0,5, al frente del 1 depreciación de 0,5 %

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 (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 P dad. 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 P dad. 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 | $ 3,206,842 |
| ARIEL HERNANDEZ GARCES, INGENIERO CONSTRUCTOR | $ 3,206,900 |
| ALCIBIADES DIAZ DUEÑAS, ARQUITECTO CONSTRUCTOR | $ 3,206,850 |
| **MEDIA ARITMETICA** | **$ 3,206,864** |

8.2. VALOR DEL INMUEBLE

| CONCEPTO | AREA (m2) | VALOR UNID | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Lote | 5291 | $ 650,000 | $ 3,439,150,000.00 |
| | | | |
| Area construida | 3800 | $ 3,206,864 | $ 12,186,083,200.00 |
| | | | |
| Valor del inmueble | | $ 3,856,864 | $ 15,625,233,200.00 |

SON: **QUINCE MIL SEISCIENTOS VENTICINCO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS ($15.625'233,200.00) 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 15 de 2017
Vigencia del Informe: Un año a partir de la fecha de Expedición.

Arq. Germán Alfredo Ortiz 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

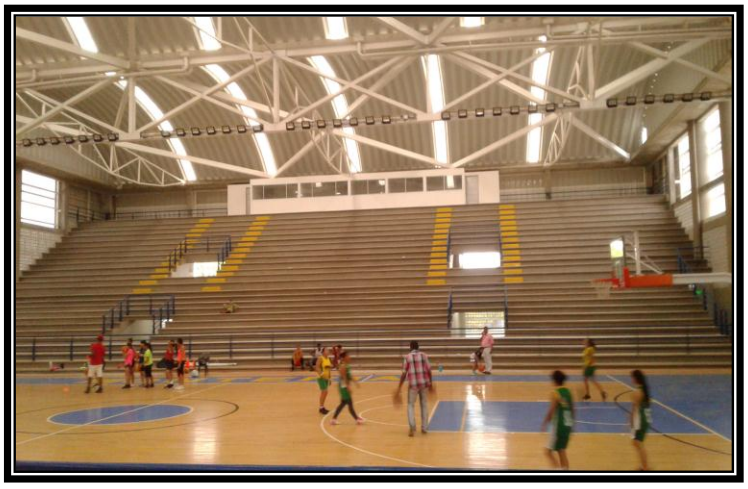
## 8. REGISTRO FOTOGRAFICO













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

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











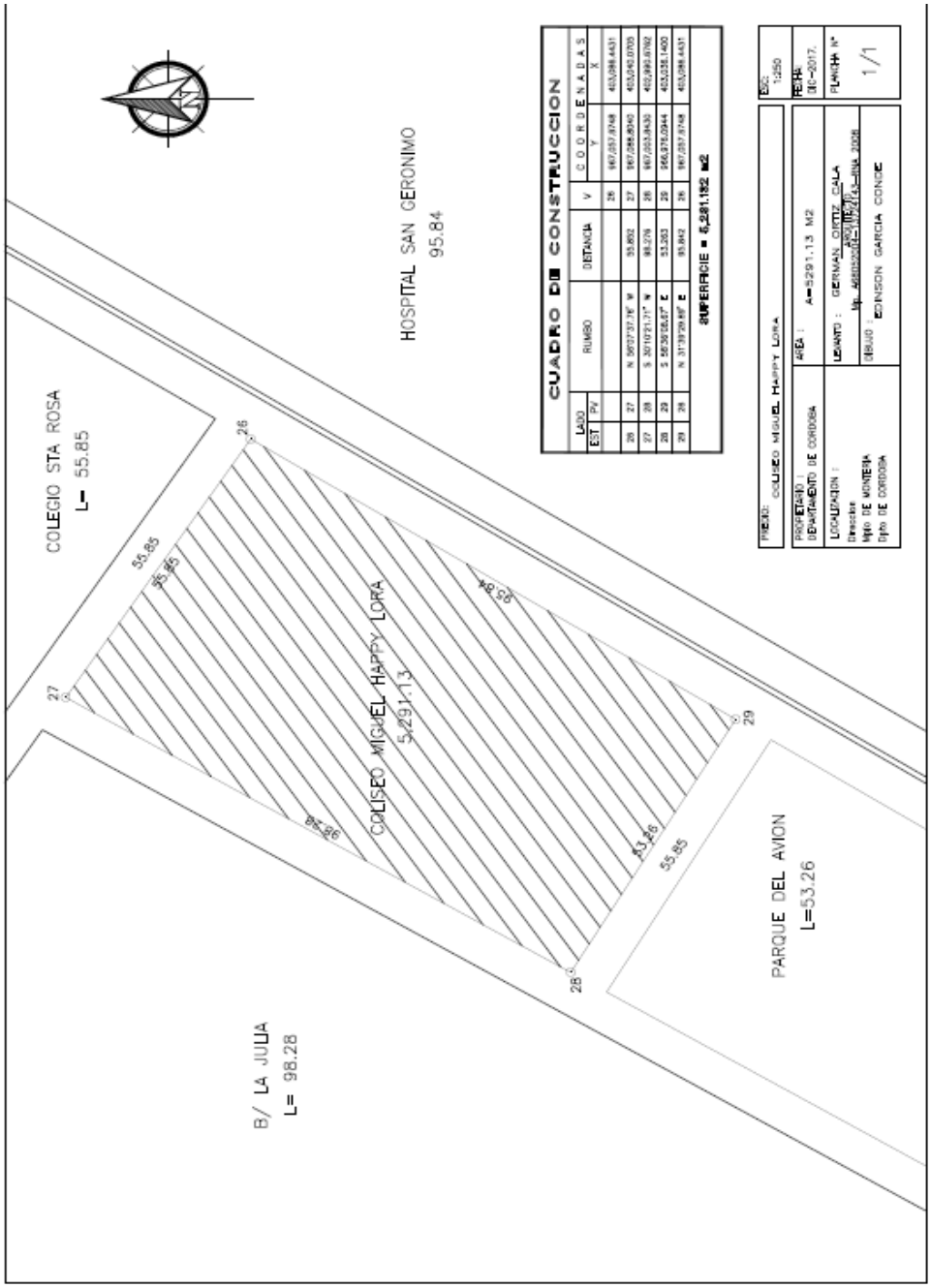


Oficina Calle 15 No 15º - 79 – Teléfono: 300-5680134- (4) 7833065

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