REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA - MUNICIPIO DE IBAGUÉ

Libertad y Orden

INFORME AVALÚO TÉCNICO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

SUBASTA INMOBILIARIA
LOS MEJORES BIENES A LOS MEJORES PRECIOS

NELSON DARÍO SÁNCHEZ MORENO
PERITO AVALUADOR CERTIFICADO
RAA - AVAL 93383918
TP. 7083924521TML

AFILIADO A ARAV

ARAV
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

CERTIFICACIÓN RAA

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

IBAGUÉ OCTUBRE DE 2026

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO
CALLE 7 NÚMERO 2 – 64 BARRIO LA POLA IBAGUÉ - TOLIMA

Ibagué, octubre 02 de 2026

Señor
ALBERTO CAMELO
Ciudad

ASUNTO: ***AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO***

REFERENCIA: ***AVALÚO NÚMERO AV-U-IBG-73001-01171***

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud me permito presentarles a usted el ***AVALÚO DEL INMUEBLE URBANO DE USO COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 7 NÚMERO 2 – 64 BARRIO LA POLA DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA,*** para lo cual hemos tenido en cuenta características de la construcción, calidad de materiales, estado de conservación, acabado, vetustez, factores específicos, consideraciones propias del inmueble, localización, vecindario, vías de acceso, transporte, servicios públicos y generalidades del sector.

Atentamente,

NELSON DARÍO SÁNCHEZ MORENO
SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA
CASA COMERCIAL INMOBILIARIA
Perito Avaluador Certificado
RAA - AVAL 93383918
TP. 7083924521TML
CC.93.383.918
GERENTE

TABLA DE CONTENIDO

UNIDAD

1. INFORMACIÓN BÁSICA GENERAL
1.1. Solicitante
1.2. Objetivo y Propósito del Avalúo
1.3. Encargo Valuatorio
1.4. Garantía del Predio
1.5. Vigencia y Caducidad del Avalúo
1.6. Visita técnica al Inmueble
1.7. Certificación y Constancia del Avalúo
1.8. Localización
1.9. Propietarios
1.10. Clase de Inmueble
1.11. Vecindario
1.12. Vías de Acceso
1.13. Transporte
1.14. Destinación actual
1.15. Servicios Públicos

2. ASPECTOS JURÍDICOS
2.1. Tradición - Títulos Observados
2.2. Documentos Suministrados
2.3. Fuentes de Consulta

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
3.1. Distinción
3.2. Linderos Particulares del Predio
3.3. Áreas
3.4. Frente
3.5. Fondo
3.6. Geometría y Planimetría
3.7. Características de Construcción
3.8. Vida útil de la Construcción-Vetustez

4. URBANISMO
4.1. Estratificación Socioeconómica



4.2. Zonificación
4.3. Infraestructura Urbana - Tratamientos
4.4. Uso del Suelo

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
5.1. Topografía
5.2. Geológicas, Geotécnicas y Geomorfológicas
5.3. Estabilidad y Amenaza del Terreno
5.4. Condiciones de Edificación

6. MÉTODOS DE AVALÚO
6.1. Cálculos
6.2. Cálculos encargo valuatorio
6.3. Valor comercial de la Construcción
6.4. análisis de precio unitarios APU
6.5. valor comercial lote de terreno
6.6. justificación del método
6.7. normatividad propiedad horizontal
6.8. aplicación en formulas método comparativo
6.9. Consideraciones
6.10. Factores
6.11. Determinaciones

7. RESULTADO Y VALORES
7.1. Análisis
7.2. Avalúo Catastral
7.3. Valores

8. CANON DE ARRENDAMIENTO
8.1. valor del Canon
8.2. porcentaje canon de arrendamiento
8.3. Valor final canon

9. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

10. FOTOGRAFÍAS

SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES
LOS MEJORES BIENES A LOS MEJORES PRECIOS
ARQUITECTURA E INGENIERIA
IBAGUE - TOLIMA
COLOMBIA

DESARROLLO DEL AVALUÓ

1. INFORMACIÓN BÁSICA GENERAL

1.1. SOLICITANTE: *ALBERTO CAMELO*

1.2. Objetivo y Propósito del Avalúo: El presente avalúo tiene por objeto determinar el valor comercial del inmueble, a partir de un análisis riguroso de sus características anotadas en el presente informe, y cuenta con las normativas que aplica la ley para los avalúos comerciales que se realizan en el marco de la Leyes 388 de 1997 y 1682 de 2013, resolución número 620 de septiembre 23 del año 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central; decreto 1420 de julio 24 de 1998 capítulo 2, 3 y 4; decreto 422 de marzo 08 de 2000 por la cual se deberá acreditar para cada especialidad, y se realizó con lo establecido en las Normas Internacionales de información Financiera NIIF 13 que es la medición del valor razonable, que es una medición basada en el mercado y técnica de encuesta, no una medición específica de la entidad Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado.

Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado, Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un

activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objeto principal de la medición contable.

1.3. Encargo Valuatorio: De acuerdo a ***ENCARGO VALUATORIO*** solicitado por el señor ***ALBERTO CAMELO,*** se adelanta el presente **avalúo para hallar el valor razonable comercial del inmueble del primer y segundo piso denominado local comercial,** con valores reales y actualizados, siendo este el objetivo final del presente avalúo comercial.

1.4. Garantía del Predio: El inmueble ***PRESENTA UNA GARANTÍA REAL DE DOMINIO SIN LIMITACIÓN DE TITULARIDAD****,* según títulos de tradición del certificado de tradición número **350-76922** anotación número doce y catorce (12-14).

1.5. Vigencia y Caducidad del Avalúo: el presente avalúo está reglamentado según **decreto 1420 de julio 24 de 1998** artículo 19 y **decreto 422 de marzo 08 de 2000** numeral 7 artículo 2, donde cita que La vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año, el ***PRESENTE AVALÚO COMERCIAL TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO,*** que es el plazo mínimo, a partir de la fecha de la firma del mismo, siendo su ***CADUCIDAD EL DÍA 02 DE OCTUBRE DEL AÑO 2027.***

1.6. Visita técnica al Inmueble: la visita técnica del inmueble se realizó el día sábado 24 de febrero del año 2024, por el señor ***NELSON DARÍO SÁNCHEZ MORENO*** Perito Avaluador Certificado representante legal y gerente de ***SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA CASA COMERCIAL INMOBILIARIA,*** quien trabaja sin favorabilidades para los solicitantes o terceros, trabajando con imparcialidad y sin interés alguno, siendo esta la finalidad del presente informe valuatorio; la visita se realizó para la toma de fotografías e inspección ocular, y esta nos dio una perspectiva visual y reconocimiento del predio, y a su vez se toman en cuenta la información suministrada por el solicitante y con estos datos se presenta el informe avaluatorio.

El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble avaluado o los títulos de tradición los mismos.

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

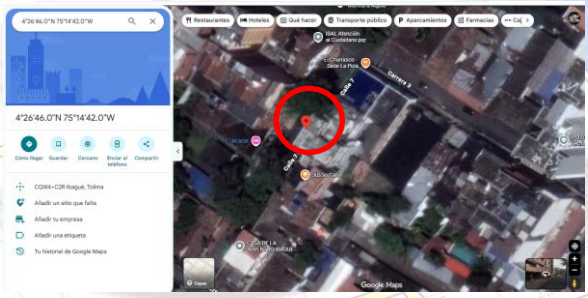
1.7. Certificación y Constancia del Avalúo: el presente avalúo fue elaborado con fundamentos de la **ley 1673 de julio 19 de 2013** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación, y su **decreto 556 de marzo 14 de 2014** por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013, razones por las cuales fue realizado, verificado y revisado por ***NELSON DARÍO SÁNCHEZ MORENO,*** Perito Avaluador Certificado representante legal y gerente de ***SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA CASA COMERCIAL INMOBILIARIA,*** quien firma y respalda el presente avalúo comercial, y ***CERTIFICA Y DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE:*** a la fecha no tienen, ***NI HA TENIDO NINGÚN INTERÉS CONTEMPLADO DE FAVORECIMIENTOS CON LOS PROPIETARIOS, PARTES INTERESADAS O TERCEROS DEL PREDIO DE INTERÉS,*** ni otros intereses particulares sobre el (los) bien (es) inmueble (s) objeto del presente avalúo comercial con transparencia del trabajo requerido para la elaboración del presente informe, e ***IGUALMENTE CUMPLIMOS CON LOS REQUERIMIENTOS PROFESIONALES Y ÉTICOS*** que contempla la ley 1673 de 2013, en especial las que rigen los comportamientos de los profesionales en peritajes valuatorios.

Declara el Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

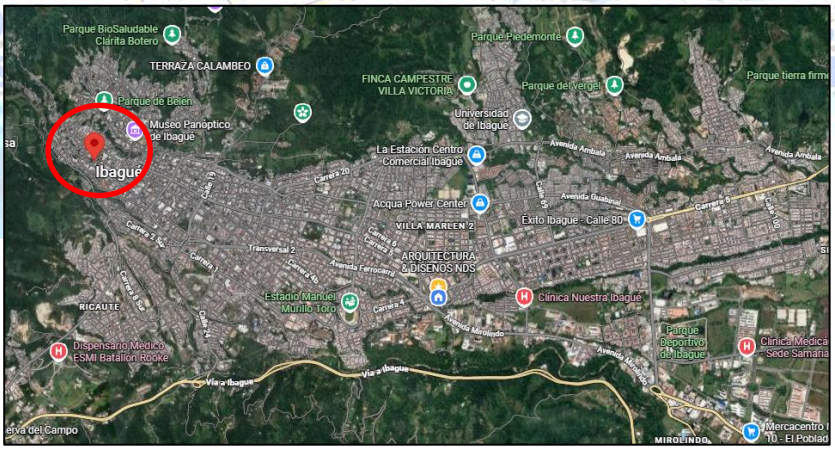
Queda prohibido la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

1.8. Localización: el predio en mención ***SE LOCALIZA EN LA CALLE SEPTIMA (7ª) NÚMERO DOS SESENTA Y CUATRO (2–64) BARRIO LA POLA DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA,*** con ubicación satelital de referencia en latitud **4°26'46.0"N** y longitud **75°14'42.0"W.**




4°26'46.0"N 75°14'42.0"W
Google Maps




Parque BioSaludable Clarita Botero
TERRAZA CALAMBEO
Parque de Belen
Museo Panóptico de Ibagué
Ibagué
Parque Piedemonte
FINCA CAMPESTRE VILLA VICTORIA
Parque del Verge
Universidad de Ibagué
La Estación Centro Comercial Ibagué
Acqua Power Center
VILLA MAREEN 2
Éxito Ibagué - Calle 80
ARQUITECTURA & DISEÑOS NDS
Estadio Manuel Murillo Toro
Clínica Nuestra Ibagué
RICAUTE
Dispensario Medico FSMI Batallon Rooke
Parque Deportivo de Ibagué
Clínica Medica Sede Samaria
Avenida Ambala
Carrera 5
Carrera 20
Transversal 2
Avenida Guabinal
Via a Ibague
MIRQUINDO

1.9. Propietarios: El inmueble tiene como titular de dominio pleno el señor ***ALBERTO CAMELO,*** identificada con cédula de ciudadanía número **14.229.881.**

1.10. Clase de Inmueble: el predio es un inmueble de tipo ***URBANO DE USO COMERCIAL.***

1.11. Vecindario: Sector Céntrico de la ciudad de Ibagué, Centro Comerciales, Gobernación del Tolima, Palacio de Justicia seccional de Ibagué, Alcaldía Municipal de Ibagué, Catastro Multipropósito, entidades gubernamentales de justicia, educación y culturales entre otras, Clínicas, supermercado Mercacentro, Parque Centenario, Plaza de Bolívar, Iglesia Catedral Inmaculada Concepción Notaria segunda, Parque Murillo Toro, Plazoleta y Biblioteca Darío Echandía, Biblioteca Soledad Rengifo, Clínica Ibagué, Universidad Cun, Universidad del Tolima, Universidad Cooperativa, sector Bancario, Parques y zona Distinguida Residencial de la ciudad de Ibagué.

1.12. Vías de Acceso: El inmueble ***TIENE ACCESIBILIDAD POR LA CALLE SÉPTIMA (7), CARRERA TERCERA (3) Y SEGUNDA (2) DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ.***

1.13. Transporte: el inmueble, está influenciado por importantes ***RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO URBANO QUE CIRCULAN POR LA CARRERA SEGUNDA (2ª.), CUARTA (4ª.), Y LA CALLE SEXTA (6ª.),*** que conectan el inmueble con los diferentes sectores de la ciudad de Ibagué.

1.14. Destinación actual: el inmueble ***TIENE COMO DESTINACIÓN USO COMERCIAL.***

1.15. Servicios Públicos: El sector del cual hace parte el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, gasoducto y vías pavimentadas de acceso a la propiedad.







2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. Tradición - Títulos Observados: el inmueble objeto de avalúo fue adquirido por su actual propietario así: **----------a)** el señor **ALBERTO CAMELO** junto con otro por compra a Elizabeth Patricia Gallo Bohórquez y otro, según los términos de la escritura pública número **286** de fecha febrero 25 del año 2011, de la Notaria segunda del círculo de Ibagué, registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué el día 29 de diciembre del año 2011 bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **350-76922,** anotación número doce (12);---------- **b)** el señor **ALBERTO CAMELO** por compra de un derecho de cuota de un 50.00% en común y proindiviso a Luis Hernán Páez Camelo, según los términos de la escritura pública número **929** de fecha abril 21 del año 2018, de la Notaria Tercera del círculo de Ibagué, registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué el día 27 de abril del año 2018 bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **350-76922,** anotación número catorce (14). **Parágrafo Primero:** Este resumen no constituye estudio jurídico de los títulos de tradición, pero se tendrá en cuenta para el estudio valuatorio.

2.2. Documentos Suministrados: Se aportaron para el presente avalúo los siguientes documentos: **a)** copia escritura pública número **929** de fecha 21 de abril del año 2018 de la Notaría tercera del Círculo de Ibagué. **b)** copia del Certificado de tradición número **350-76922**; **c)** copia del recibo predial número **01-02-0009-0028-000** y número predial nacional 010200000009002800000000.

2.3. Fuentes de Consulta: para el presente avalúo se realizaron consultas de la siguiente fuente: **a)** página Web ***"GEOPORTAL"*** catastro multipropósito de Ibagué; **b)** página Web de la Alcaldía Municipal de Ibagué; **c)** página Web de Google Maps; **d)** documentos presentados el punto **2.2.,** del presente avalúo; **e)** inspección ocular del perito avaluador.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

3.1. Distinción: El inmueble de interés se encuentra distinguido con la ficha predial número **01-02-0009-0028-000** y número predial nacional 010200000009002800000000; y con el ***FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 350-76922.***

3.2. Linderos Particulares del Predio: según escritura pública número **0929** de fecha 21 de abril del año 2018 de la Notaría tercera del círculo de Ibagué, el inmueble tiene los siguientes linderos especiales: al **NORTE**, con PH 01-02-0009-0029-904 en línea quebrada de catorce metros con veinte centímetros (14.20 mts); al **ORIENTE**, con el predio 01-02-0009-0002-000 en línea quebrada de doce metros (12.00 mts); al **SUR**, con el predio 01-02-0009-0027-000 en línea quebrada de catorce metros con setenta centímetros (14.70 mts); al **OCCIDENTE**, con la calle séptima (7ª.), en línea quebrada de catorce metros (14.00 mts). (Linderos tomados del titulo antecedente registral escritura pública número **2369** del 24 de agosto de 2011 de la Notaria Tercera de Ibagué).

3.3. Áreas: según escritura Pública, el inmueble tiene un ***ÁREA DE LOTE DE CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (171.00 M2.),*** y un área de construcción del primer piso de ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 M2), y el segundo piso de ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 M2) para un ***ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (300.00 M2)*** según datos aportados por el solicitante.

3.4. Frente: El inmueble cuenta con una longitud total de frente de ***CATORCE METROS (14.00 MTS) LINEALES***, colinda con la calle séptima, en su lindero occidente.

3.5. Fondo: El inmueble cuenta con una longitud promedio de fondo en su lado más profundo de ***CATORCE METROS CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS (14.45 MTS) LINEALES*** en sus linderos norte y sur.

3.6. Geometría y Planimetría: el Inmueble presenta una forma geométrica rectangular con un perímetro total de ***CINCUENTA Y CUATRO METROS NOVENTA CENTÍMETROS (54.90 ML) LINEALES.*** aproximadamente. **Parágrafo:** longitudes sujetas a verificación.

3.7. Características de Construcción: la construcción localizada en el predio se describe así:

3.7.1. Descripción Construcción General: Se trata de un local comercial de en dos pisos de una edificación de cuatro pisos de altura y terraza, con cubierta mixta, construcción con placa entrepisos en concreto reforzado a porticado tipo Joist o Viguetas de alma abierta, pisos en porcelanato y tableta de gres Cúcuta,

escaleras metálicas espina de pescado y barandas en tubo redondo metálico, puertas en vidrio templando y tubo metálico cuadrado, ventanas en aluminio arquitectónico, muros de bloque pañetados, estucados y pintados y ladrillo a la vista, cielo raso en placa de concreto y viguetas metálicas, luces led, fachada en ladrillo coral y piedra pizarra, baños enchapados y aparatos sanitarios y lavamanos porcelanizados, edificación con buena iluminación y ventilación natural, construcción nueva en buen estado de uso, funcionamiento y conservación, el inmueble con sus correspondientes instalaciones de luz eléctrica, agua y gas, (Independientes), acueducto y alcantarillado y tanque subterráneo almacenamiento de agua potable con sistema hidroiflot.

Características Arquitectónicas: ----------**Primer piso:** un salón para la actividad comercial con baño, jardín interior y escaleras de acceso al segundo pisos; **segundo piso:** hall de acceso y un salón para la actividad comercial con zona de baños.

3.8. Vida útil de la Construcción-Vetustez: la construcción de la edificación existente tiene en nuestro concepto una ***VIDA ÚTIL APROXIMADA DE NOVENTA Y CINCO POR CIENTO (95.00%),*** asignada en proporción a la edad de la construcción y del tiempo del uso de un año (1), para un total de una vida útil de cien (100) años de edad según resolución número 620 de fecha septiembre 23 del año 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central. **NOTA:** este tiempo de vida útil se da realizando mejoras, o mejoras que ya se han realizado e igualmente el mantenimiento respectivo de la edificación.

4. URBANISMO

4.1. Estratificación Socioeconómica: de conformidad con las normas establecidas por la Alcaldía Municipal y el Departamento Administrativo de Planeación municipal, el sector inmediato al inmueble tiene ***ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA CUATRO (4).***

4.2. Zonificación: Según Zonificación de Comunas, realizado por la secretaria de Planeación Municipal de Ibagué, el Inmueble se encuentra en la ***COMUNA UNO (1) DE LA CIUDAD DE IBAGUÉ.***



COMUNA 1

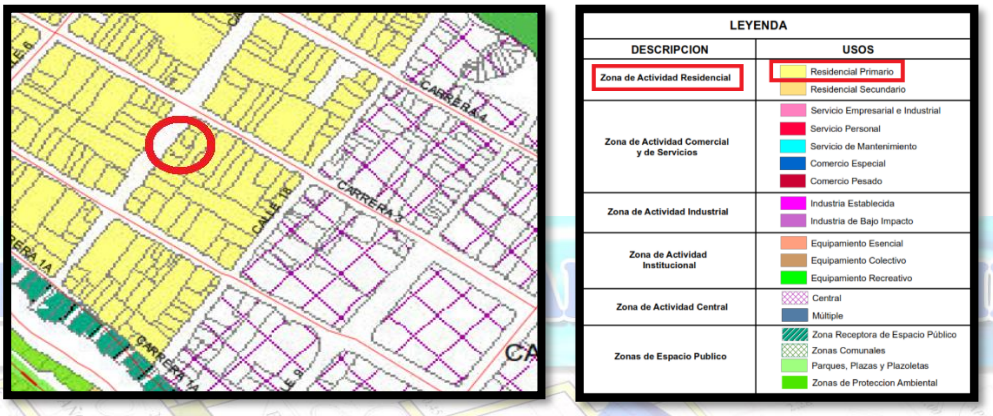
1. Urb. El Gran Cañón
2. Barrio Pueblo Nuevo Parte Baja
3. Sector La Coqueta
4. Barrio La Pola
5. Barrio La Vega
6. Barrio Libertador
7. Barrio Pueblo Nuevo
8. Barrio Interlaken
9. Zona Centro
10. Barrio Baltazar
11. Barrio Chapinero
12. Barrio Chapetón
13. Barrio Combeima
14. Barrio La Estación
15. Conjunto Rincón de la Pola
16. Barrio Belén Parte Baja
17. Barrio San Pedro Alejandrino
18. Multifamiliares ALejandria

4.3. Infraestructura Urbana - Tratamientos: el sector y entorno inmediato del inmueble se encuentran establecimientos de comercio, institucional y residencial según plano **U3** de tratamientos urbanísticos para la ciudad de Ibagué, según decreto 823 de fecha diciembre 23 del año 2014 de la Alcaldía de Ibagué, ***EL PREDIO EN MENCIÓN TIENE COMO TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.***



LEYENDA	
	TRATAMIETO
Desarrollo	Suelo Urbano
	Suelo de Expansión
Consolidación	Por Implementación
	Por Estabilización
Conservación	Urbanística
	Ambiental
	Puntual
	Renovación
	Mejoramiento Integral

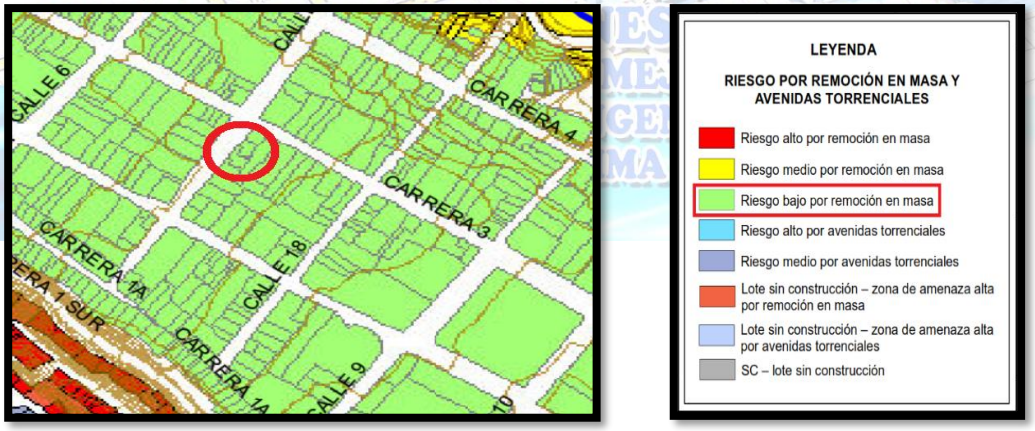
4.4. Uso del Suelo: Según Plano de Usos de suelo de la ciudad de Ibagué, PLANO **U2** DE USO DE SUELO URBANO para la ciudad de Ibagué, según decreto 823 de fecha diciembre 23 del año 2014 de la Alcaldía de Ibagué, el predio en mención tiene como ***USO DE SUELO ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL – RESIDENCIAL PRIMARIO.***



5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1. Topografía: el Inmueble presenta una topografía relativamente plana en cuanto a los niveles en términos generales del entorno inmediato del mismo. **PARAGRAFO:** Niveles sujetos a verificación.

5.2. Geológicas, Geotécnicas y Geomorfológicas: el predio según estudios de riesgos de suelos de la zona, suscritos en plano de riesgos de Ibagué U.6.1 y U.6., según el decreto 823 del 23 de diciembre año 2014, estudio realizado por la secretaria de Planeación Municipal de Ibagué, el sector se encuentra en riesgo medio que ***NO NECESITA Y REQUIERE DE OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO.***



5.3. Estabilidad y Amenaza del Terreno: el inmueble objeto de avalúo, no tiene restricciones de tipo geológico, excepto por condiciones geotécnicas locales, tal como suelos locales y expansibles, rocas grandes o nivel de agua somero, aceptable para cimentación, es aceptable para fundación de obras de magnitud baja.

5.4. Condiciones de Edificación: el inmueble objeto de avalúo, cuenta con condiciones de construcción de edificios de magnitud alta y media, la lito-estratigrafía se ajusta al perfil sísmico S2, Según plano de estudio de Riesgos realizados por la Secretaria de Planeación Municipal de Ibagué, dentro del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) adoptado por medio del acuerdo 116 del 27 diciembre de 2000 y 0009 de febrero de 2002, y el decreto 823 del 23 de diciembre año 2014, en si el predio objeto de avalúo ***SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO BAJO Y NO NECESITA NI REQUIERE DE OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO*** para futuras construcciones.

6. MÉTODO DE AVALÚO

6.1. Cálculos: los cálculos del valor del lote de terreno se determinan mediante **método comparativo** (análisis estadísticos comparativo del mercado inmobiliario), y para la construcción mediante la **depreciación y reposición** según estado y años de uso, igualmente cuenta con la participación de peritos avaluadores de diferentes casas de lonjas de finca raíz del departamento del Tolima, que dan como resultado lo descrito en el numeral siete del presente avalúo.

6.2. Cálculos encargo valuatorio: referente del encargo valuatorio, los cálculos del **valor del metro cuadrado de la construcción** se obtiene por análisis de precios unitarios por el tipo de construcción.

lo Anterior debido a que el inmueble presenta una sola matricula de todo el edificio, pero en el encargo valuatorio, se solicita solo el valor comercial del primer y segundo piso como área comercial, sin incluir el área residencial del tercer y cuarto piso.

6.3. Valor comercial de la Construcción: Para establecer el **valor comercial de la construcción por metro cuadrado, se utilizó la tabla de los costos de reposición según los diferentes usos y depreciación de la construcción por**

su vetustez y condiciones de uso de la edificación que se encuentra en el predio, se toman de acuerdo al costo del M2 de construcción según APU general con valores del metro cuadrado a precios año 2026 según características, estructura, acabados y materiales de la construcción según años de uso, pero le valor base se busca mediante el costo del M2 de construcción según características, estructura, acabados y materiales de la construcción como obra nueva, y se toman de acuerdo al costo total de la construcción a precios de hoy como referencia para Bogotá y sus alrededores más cercanos que incluye Ibagué, para lo cual se adoptó el valor de la **revista Construdata edición 217** (diciembre 2025 – febrero 2026), valores que se registran en la siguiente tabla de depreciación 6.2.1.

6.3.1 Valor construcción construdata año 2026





FUENTE: Construdata edición 216 (dic 2025 – feb 2026)

6.3.2. formula Depreciación

- Vc = (Ct-D)+U
- Donde:
- Vc = Valor comercial de la construcción
- Ct = Costo total (Costos directos + indirectos + financieros + administrativos)
- D = Depreciación acumulada (Edad y conservación)
- U = Utilidad del constructor.

6.3.3. aplicación formula deprecación: una vez se halla el valor de la construcción mediante la denominación del valor de la revista construdata para la zona centro Colombia que incluye Bogotá, valor asignado a nuestra consideración según años de uso se aplica en la siguiente tabla de fitto y corvini.

SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA
CASA COMERCIAL INMOBILIARIA
Carrera 3ª número 44 - 05 Piso 1 Piedra Pintada
TEL. 2809402 / Cel. 300-3096490 // 314-7813502
Mail: subastainmobiliariadeltolima@gmail.com
Ibagué – Tolima

6.3.4. TABLA DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

FITTO Y CORVINI			EDAD	5	AÑOS
ESTADO DE CONSERVACION COSNTRUCCION	X	X²	VIDA UTIL	100	AÑOS
			COSTO	$	3.078.091
1	5,00	25,00	2,62%	$	2.997.494
1,5	**5,00**	**25,00**	**2,65%**	**$**	**2.996.515**
2	5,00	25,00	5,09%	$	2.921.302
2,5	5,00	25,00	10,51%	$	2.754.513
3	5,00	25,00	20,25%	$	2.454.698
3,5	5,00	25,00	34,95%	$	2.002.237
4	5,00	25,00	53,78%	$	1.422.543
4,5	5,00	25,00	75,82%	$	744.267

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	5	100	5,00%	1,5	2,65%	$ 3.078.091	$81.576	$2.996.515	**$ 2.995.000**

6.4. análisis de precio unitarios APU: Una vez se halla en valor de construcción como obra nueva El valor consignado en el APU presentado en el avaluó, es el que tomaremos para darle el costo del M2 de la construcción de acuerdo con las características del mismo, con acabados especiales y de alto costo, como estructuras metálicas, entrepisos con altura considerable, fachada en vidrio y equipamiento del edificio, Por lo anterior se dio el valor del metro cuadrado por APU, igualmente se consultó a especialista como ingenieros, arquitectos y Avaluadores de las diferentes casas de lonjas del Tolima, y se determina el valor comercial del M2 de la construcción; los datos suministrados por Construdata no aplican siendo esta el primer referente para hallar el valor de

la construcción para su depreciación, no aplican para el tipo de construcción por las razones anteriormente descritas.

6.4.1. ANÁLISIS DE PRECIOS CONSTRUCCIÓN AJUSTE APU

ANALISIS COSTOS AÑO 2026				
PRESUPUESTO ESTIMADO VER 03 - OBRAS CONSTRUCCION PROYECTO IBAGUE				
AREA M2 INTERVENCION	150,00			
	VR. M2	COSTO DIRECTO	COSTO AIU 20%	VR. TOTAL
OBRA CIVIL				
	$ 2.995.000	$ 449.250.000	$ 89.850.000	$ 539.100.000
Sub total obra civil		**$ 449.250.000**	**$ 89.850.000**	**$ 539.100.000**
OBRA ELECTRICA				
	$ 784.252	$ 117.637.760	$ 23.527.552	$ 141.165.312
OBRA AIRES				
	$ 439.834	$ 65.975.085	$ 13.195.017	$ 79.170.102
OBRAS INTRANET Y EQUIPOS				
	$ 205.000	$ 30.750.000	$ 6.150.000	$ 36.900.000
OBRA RCI (detecion y extincion)				
	$ 91.908	$ 13.786.254	$ 2.757.251	$ 16.543.505
Sub total redes tecnicas		**$ 228.149.099**	**$ 45.629.820**	**$ 273.778.919**
COSTOS TOTALES OBRAS		$ 677.399.099	$ 135.479.820	$ 812.878.919
valor m2 construcción -COSTOS DIRECTOS		$ 4.515.993,99		
valor m2 construcción -COSTOS VR. TOTAL (incluye AIU)				$ 5.419.192,79

6.4.3.1. El valor del ***METRO CUADRADO ADOPTADO PARA CONSTRUCCIÓN*** según depreciación y reposición a nuevo la suma de ***CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS SETENTA Y NUEVE CENTAVOS ($5.419.192,79) MONEDA CORRIENTE.***

6.5. VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO

6.5.1. Memoria de Cálculo: Para hallar el valor del lote de terreno se utilizó método comparativo de ofertas de transacciones de predios similares, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

6.2.2. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

6.5.3. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

6.5.4. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

6.6. justificación del método: se tomó el método comparativo con un valor integral debido al encargo valuatorio de hallar el valor razonable del local comercial sin tomar en cuenta el área restante de construcción de toda la edificación, que como resultado da lo consignando en el análisis de valores de la construcción en el presente avaluó.

lo Anterior debido a que el inmueble presenta una sola matricula de todo el edificio, pero en el encargo valuatorio, se solicita solo el valor comercial del primer y segundo piso como área comercial, sin incluir el área residencial del tercer y cuarto piso.

6.7. normatividad propiedad horizontal: Siendo que Artículo 18 de la **resolución número 620 de septiembre 23 del año 2008** del Instituto Geográfico Agustín Codazzi sede central dice:

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.
3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.
4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

6.8. aplicación en formulas método comparativo: una vez se realiza en método comparativo por la toma de muestras de predios similares en el mismo sector del perdió de interés los resultados del método es el siguientes:

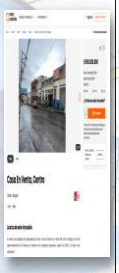
6.8.1. FORMULA MERCADO COMPARATIVO

PROCEDIMIENTO DE APOYO: ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DEL LOTE		
ITEMS	***OFERTA***	***AREA TERRENO Valor por M2.***
1.1	centro Ibague Tolima	*$ 2.467.441,86*
1.2	centro Ibague Tolima	*$ 2.592.436,97*
1.3	centro Ibague Tolima	*$ 2.451.737,45*
	SUMATORIA	*$7.511.616,29*
	DESVIACION ESTÁNDAR	*77.100*
	MEDIA ARITMETICA	*2.503.872*
	Coef.Variacion % *(menor al 7.5)*	*3,08*
	Limite Superior	*$ 2.580.972*
	Limite Inferior	*$ 2.426.772*
	VALOR ADOPTADO:	***$ 2.503.872***

6.4.1.1. El valor del ***METRO CUADRADO DE LOTE DE TERRENO*** adoptado según estudio de mercado inmobiliario de predios en el sector inmediato del inmueble objeto de avaluó es la suma de ***DOS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ($2.503.872) MONEDA CORRIENTE.***

6.8.1. EVIDENCIA ESTUDIO MERCADO COMPARATIVO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS - LOTE

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO			CONSTRUCCION			VALOR TOTAL	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO o FUENTE	OFERTA
						AREA EN M2	VIM2	VALOR TOTAL TERRENO	AREA EN M2	VIM2	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VENTA				
1	casa comercial Lote	centro Ibague Tolima	$ 645.000.000	10%	$ 580.500.000	215,00	$ 2.467.442	$ 530.500.000,00	100,0	$ 500.000	$ 50.000.000	$ 580.500.000	Casa Comercial en Venta en el Centro sobre la Cll 17 entre Cra 1 y 2 en Ibagué Casa comercial en venta con lote de 215 m² (10 metros de frente por 21,5 metros de fondo) y aproximadamente 215 m² construidos, más una terraza de dos niveles con cerca de 20 m² adicionales.	Código Fincaraíz: 194091288	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-ibague/194091288	
2	casa comercial Lote	centro Ibague Tolima	$ 950.000.000	10%	$ 855.000.000	238,00	$ 2.592.437	$ 617.000.000,00	238,0	$ 1.000.000	$ 238.000.000	$ 855.000.000	Se vende casa adaptada para parqueadero de motos y local comercial en el sector del Centro de Ibagué, con renta aproximadamente de $11 millones con contrato de la Universidad Cooperativa. Cuenta con 238 M2 y 2 baños. Gran oportunidad.	metrocuadrado.com Código: 426-M3683222	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-ibague-centro-1-habitaciones-2-banos-1-garajes/426-M3683222?src_url	
3	casa comercial Lote	centro Ibague Tolima	$ 950.000.000	10%	$ 855.000.000	259,00	$ 2.451.737	$ 635.000.000,00	220,0	$ 1.000.000	$ 220.000.000	$ 855.000.000	Casa lote rentando en el centro de Ibagué - Cra. 6 con 26; 258 m²	Código Fincaraíz: 193972033	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-belalcazar-ibague/193972033	

Muestras tomadas de la página web metro cuadrado y fincaraiz

6.9. Consideraciones: se tomaron algunas consideraciones para el valor del metro cuadrado del inmueble como características del sector e influencias del inmueble.

6.1. Factores: Se toman en cuenta para ajustar los valores, factores específicos del inmueble como localización, vías de acceso, servicios públicos, uso actual y vecindario del mismo.

6.11. Determinaciones: para determinar los valores es fundamental datos de topografía, geometría, niveles, área del terreno, área del predio, seguridad del sector, desarrollo de entorno inmediato y características económicas del sector.

7. RESULTADO Y VALORES

7.1. Análisis: Analizados los anteriores factores, características y descripciones del inmueble nos refleja el valor comercial del inmueble.

7.2. Avalúo Catastral: Según paz y salvo el inmueble tiene un avalúo Catastral para todo el edificio de ***CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL PESOS ($157.088.000) MONEDA CORRIENTE,*** correspondiente para el año 2026.

7.3. Valores Comercial Razonable: el valor comercial razonable del inmueble es el siguiente:

7.3.1. VALOR COMERCIAL RAZONABLE DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA CONSTRUIDA M2	AREA TERRENO M2	VALORES POR M2 ADOPTADOS	VALOR TOTAL EN PESOS
LOTE DE TERRENO		**171.00 M2** SEGÚN RECIBO PREDIAL	INCLUIDA EN COSNT. VALOR M2 RS 620 SEP 23 DE 2008 IGAC - LEY 675 DE 2001	0,00
AREA CONSTRUIDA	300,00		5.419.192,79	$ 1.625.757.837
TOTAL	**300,00**	**171,00**		**1.625.757.837**

EL VALOR COMERCIAL RAZONABLE DEL INMUEBLE ES LA SUMA DE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($1.625.757.837) MONEDA CORRIENTE, DEL PESO COLOMBIANO.

Notas:

todos los servicios y/o dotaciones que tiene la edificación como jardines tanques de agua, conductos de calefacción y aire acondicionado, cámaras de seguridad entro otros si los llegase a tener, se encuentran incluidos y contemplados dentro del precio del metro cuadrado asignado a la construcción del inmueble.

el local comercial no se encuentra sometido en propiedad horizontal, pero por la misma dinámica en el ejercicio de hallar el valor razonable del local por encargo valuatorio, consideramos que se debe hallar con un valor integral donde queda incluido la construcción y lote de terreno, lo anterior por encontrarse sujeto a otras unidades privadas (apartamentos) superiores que no están incluidas dentro del presente avaluó del local comercial.

el edificio tiene cuatro pisos y terraza; y el local solo tiene un porcentaje aproximado 47.00% del área total de construcción del edificio que es de 670.00 M2 aproximadamente.

8. VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO

8.1. valor canon: puesto que el valor del avaluó catastral no corresponde con la realidad actual del mercado inmobiliario del inmueble; para hallar el valor del canon de arrendamiento se debe realizar un avaluó comercial del bien inmueble para este fin.

8.2. porcentaje canon de arrendamiento: Para **hallar en valor del arrendamiento del inmueble** en el presente informe pericial, se realiza mediante valor porcentual, que según estadísticas mercado de arrendamiento, el porcentaje del canon se da desde el cero punto **cinco por ciento (0.5%)** para inmuebles residenciales, y el **uno por ciento (1.00%) para inmuebles comerciales,** los porcentajes se estiman en un promedio aproximado del valor comercial asignado al predio en el presente avaluó.

8.3. Valor final canon: lo anterior porque no existe una fórmula concreta para hallar el precio de canon de arrendamiento de inmuebles, el siguiente valor cuenta con la participación de peritos avaluadores de diferentes casas de lonjas de finca raíz del departamento del Tolima, que tomamos un valor promedio por metro cuadrado del área a arrendar según las últimas transacciones comerciales que hemos conocido, siendo el **valor del arriendo por M2, que puede oscilar entre los $45.000 a $70.000 pesos moneda corriente por metro cuadrado según localización, estado y vetustez del inmueble**, salvo común acuerdo entre las partes para establecer el precio de arrendamiento por su condición y equipamiento.

8.4. Valor equitativo canon: teniendo en cuenta el valor comercial razonable del inmueble asignado en el presente avaluó es de $1.439.100.000, el **valor del canon de arrendamiento** mensual puede oscilar entre los **$15.000.000** a **$17.000.000** a nuestro concepto, o en su efecto en común acuerdo entre las partes.

9. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

9.1. Para darle el valor comercial al bien inmueble se tomaron en cuenta las áreas que suministro el solicitante de la construcción.

9.2. La edificación existente en el predio se encuentra en buen estado de uso y conservación.

9.3. las fotografías del presente informe del predio son del archivo del avaluó presentado en febrero de febrero de 2024.

9.4. ***AVALÚO COMERCIAL*** realizado por ***NELSON DARÍO SÁNCHEZ MORENO*** perito avaluador certificado según ***RAA - AVAL 93383918*** actualmente vigente, y representante legal de ***SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA CASA COMERCIAL INMOBILIARIA***, quien realizo, certifica, firma y respalda el presente avalúo.

9.5. Esperamos en esta forma dejar satisfecha su solicitud y cualquier comentario que le merezca el presente informe de avalúo, estaremos dispuestos a atenderlos.

9.6. En constancia se firma en Ibagué, a los dos (2) días del mes de octubre de 2026.

Atentamente,



NELSON DARÍO SÁNCHEZ MORENO
CC. 93.383.918 de Ibagué
Asesor y consultor Inmobiliario
Administrador de Obras Civiles
TP. 7083924521TML
Perito Avaluador Certificado
RAA – AVAL 93383918
SUBASTA INMOBILIARIA DEL TOLIMA
CASA COMERCIAL INMOBILIARIA
Departamento de Avalúos
NIT 93383918-7
Gerente

10. FOTOGRAFÍAS











PRIMER PISO








}





SEGUNDO PISO







NUESTRO PORTAFOLIO DE SERVICIOS INMOBILIARIOS

Servicios De:

- Arrendamientos
- Compraventa de Bienes Inmuebles
- Administración de Bienes Inmuebles
- Asesorías y logística para ventas de proyectos Inmobiliarios
- Contratos de Arrendamiento

Legalización De:

- Licencias de Construcción
- Reglamento de Propiedad Horizontal
- Avalúos Comerciales y corporativos
- Minutas de Protocolización y otras
- Paramentos
- Subdivisión y/o Desenglobes y Englobes.

Elaboración De:

- Levantamiento y dibujo de Planos Arquitectónicos y Topográficos.
- Diseños Arquitectónicos
- Cálculos Estructurales
- Urbanismos
- Presupuesto de Obra
- Estudio de Suelos

Construcción y complementarios:

- Presupuestos detallados de cantidades y valores de obra civil
- Administración de obras civiles
- Contratos de obra civil