

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		
	SOLICITUD DE COTIZACIÓN O PREVENTA O AVALUO	CÓDIGO	GEC-FT-13-V3
		PÁGINA	1 de 2

Chía, Agosto 2025

Señor
MARTHA ELENA GIL HERRERA
CARRERA 14 No 9A-07 CASA 15
Chía

El Municipio de Chía está interesado en adelantar la contratación cuyo objeto es: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN. por lo que le invita a presentar el avalúo correspondiente, según las condiciones que se indican en el documento anexo, para lo cual debe tener en cuenta las especificaciones técnicas exigidas y las siguientes condiciones:

1. Tipo de contrato: ARRENDAMIENTO
2. Condiciones técnicas del bien:
 - Inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, con vías de acceso, Barrio Centro.
 - El inmueble debe contar con una construcción, teniendo como fin el de ubicar en una de ellas la dirección de juventudes y la dirección de cultura, debe de ser de uso comercial y/o de equipamiento, área mínima total de 621.64 metros cuadrados, distribuido en espacios para oficinas para adecuación de puestos de trabajo, dos (2) baños internos y 6 externos para usuarios, incluidos los de personas con discapacidad, parqueadero para vehículos, espacio para cafetería, parqueadero para bicicletas, sala de juntas, recepción,
 - El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto, luz, redes de voz y datos para uso de internet y telefonía.
 - Las áreas comunes serán de uso exclusivo del arrendador

Plazo de ejecución: DOS (2) MESES, contados a partir de la suscripción del inicio en la plataforma SECOP II, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Forma de pago que ofrece el Municipio EL ARRENDATARIO, pagará en un (1) pago anticipados a título de canon de arrendamiento así:

1. Un único pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento por valor de suma **VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS/CTE (\$28.000.000)** por dos (2) meses, equivalente al 100% de contrato.

Aclarando que el municipio cancelara el valor del canon por los todos los espacio o conceptos (metros referentes a locales, parqueaderos, baños y zonas comunes).

Lo anterior contado a partir de la suscripción a partir de la suscripción del inicio en la plataforma SECOP II y del acta de entrega del inmueble por parte del contratista, Así mismo, dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación del acta de entrega del bien inmueble.
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato,
- Presentación de factura cuando corresponda y copia del Rut
- Presentación del pago de seguridad social y/o documentos del contador publico
- Acreditación de pagos de seguridad social integral.

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el valor a pagar durante la ejecución del contrato, EL MUNICIPIO aplicará las retenciones, descuentos, impuestos, a que haya lugar, ordenados por las normas pertinentes aplicables.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensual izado de Caja P.A.C. y al cumplimiento de los procedimientos presupuestales.

Lugar de entrega del bien descrito: Municipio de Chía- Cundinamarca.

Periodicidad: Mensual

Garantías exigidas:

1. **Cumplimiento del contrato:** Por el diez (10%) del valor del contrato, por el término de duración del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.
2. **Devolución del pago anticipado:** Por el 100% del valor pago anticipado, por el término de la duración del contrato y cuatro (4) mese más, a partir de la expedición de la garantía.

Su avalúo puede ser entregado en la Dirección de Servicios Administrativos o escaneada al correo fernando.afanador@chia.gov.co, hasta el día 20 de enero de 2025, al elaborar su avalúo por favor tenga en cuenta todos los costos directos e indirectos en que se pueda incurrir, así mismo los impuestos, tasas y contribuciones municipales, departamentales y nacionales, que aplican para este tipo de contratos.

Cordialmente,


OSCAR FERNANDO AFANADOR BOHORQUEZ

Director de Servicios Administrativos

Elaboro: Julián Alberto Amarillo Díaz- Profesional -contratista -Dirección Servicios Administrativos-Sec. General Anexo: ___ Folios



ALCALDIA
MUNICIPAL DE CHIA

PROCESO GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

SOLICITUD DE COTIZACIÓN O
PREVENTA O AVALUO

CÓDIGO

GEC-FT-13-V3

PÁGINA

2 de 2

Descripción	Tipo y características del inmueble	Unidad de medida	Cantidad	Valor canon mensual	Valor IVA 19 %	Valor canon mensual con IVA	Valor total arrendamiento
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CULTURA, LA DIRECCIÓN DE JUVENTUDES Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	USO: Comercial clase I / Institucional/ inmueble de 1 piso UBICACIÓN Y ACCESO: Con vías de acceso, ubicado en la zona centro urbana del Municipio de Chía con un área total de 621.64 m2. Y un área construida 300 m2 ESPACIOS: contar con 6 espacios para adecuación y uso de oficinas con puestos de trabajo SERVICIOS Y COMPLEMENTOS: Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Gas natural si el inmueble cuenta con él, Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial. El internet y la telefonía será a cargo de la administración municipal. En el inmueble descrito con los datos: Escritura: 1229 del 14 de diciembre de 2017 Matrícula inmobiliaria: 50N-20039140 Cedula catastral: 01-00-0256-0019-000	MES	2 MESES				
							Total \$

Plazo de entrega:
Validez de la oferta:
Otras condiciones (especificar si son comerciales o de servicios):

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA

¿Existen descuentos por volumen de los (especificar si es bienes o servicios)? (Aclarar)
El oferente, en relación con estos bienes es: (Fabricante, mayorista, minorista, intermediario, distribuidor autorizado, vende al detal) (Aclarar)*
¿Para la prestación del servicio de qué recursos (adicionales y necesarios) dispone? (Especificar)
¿Para la entrega de estos bienes de qué recursos (adicionales y necesarios) dispone? (Especificar)*

Si en la entrega de los bienes, requiere del suministro de transporte, aclarar si cuenta con transporte propio suficiente y adecuado o como dispondrá de este; en caso de subcontratar, establecer costos del servicio de transporte.*

Si en la prestación del servicio, requiere del suministro de transporte, aclarar si cuenta con transporte propio y en la cantidad suficiente o como dispondrá de este; en caso de subcontratar, establecer costos.

En caso de adiciones y/o prorrogas al contrato, dispone de suficiente inventario y recursos suficientes para atender una mayor demanda. (Aclarar)*

En caso de adiciones y/o prorrogas al contrato, dispone de recursos y tiempo suficiente para atender una mayor demanda. (Aclarar)

(Incluir la información adicional que se requiera para determinar con claridad la forma en que se ejecutara el servicio, así mismo suprimir la información que no se requiera)

Firma: _____
Rep. Legal o Autorizado:
Empresa:
Dirección:
Teléfono:
E-mail:
Fecha de la cotización:

Carrera 11 No. 11-29 – PBX: (1) 884 4444 – Página web: www.chia-cundinamarca.gov.co
E-mail: contactenos@chia.gov.co

INFORME AVALÚO COMERCIAL
CARRERA 11 17-50



SOLICITADO POR:
Martha Elena Gil Herrera

COTA-CUNDINAMARCA., diciembre 8 de 2024

TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
8. MÉTODO DE AVALÚO	11
9. CONSIDERACIONES GENERALES	11
10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	12
11. RESULTADO DEL AVALÚO.....	16
12. ANEXOS.....	17

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** El presente informe de avalúo se realiza a solicitud de la señora Marta Elena Gil herrera.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Vivienda.

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial Urbano.

1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.

1.5. **MUNICIPIO:** Chía.

1.6. **BARRIO:** Sector Bochica.

1.7. **DIRECCIÓN DEL PREDIO:** Carrera 11 No 17-50

1.8. **MARCO JURÍDICO:** El presente avalúo se realiza bajo los lineamientos de la Ley 1673 de 2013, Decreto 422 del 2000, las metodologías valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008

1.9. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Institucional.

1.10. **FECHA DE LA VISITA:** 7 de diciembre de 2024.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Número Predial Nacional:	251750100000002560019000000000
Número Predial:	251750100000002560019000000000
Dirección Actual:	Carrera 11 No 17-50
Matricula Inmobiliaria:	50N-20039140
Destino Económico:	Institucional
Área Terreno:	621.64m ²
Área Construida:	300m ²

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Folio de matrícula inmobiliaria 50N-20039140 generado por la Ventanilla única de Registro VUR, el 8 de diciembre de 2024.
- b) Norma Urbanística del predio.
- c) Escritura No 1229 del 14 de diciembre de 2017 Notaria Única de Cota.
- d) Concepto de Norma Urbanística.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIOS: *Martha Elena Gil Herrera*

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No. 1229 del 14 de diciembre de 2017 Notaria Única de Cota. Modo de Adquisición: Compra Venta.

4.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20039140

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: No presenta.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio objeto de avalúo se ubica al Centro del municipio de Chia Cundinamarca, enmarcado por los siguientes límites:

NORTE:	KR 11 17-66
ORIENTE:	KR 10 17-39
SUR:	KR 11 17-28
OCCIDENTE:	KR 11

- 7
- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector de localización del predio objeto de avalúo predomina el uso residencial.
 - 5.3. **TIPOS DE EDIFICACIÓN:** El sector presenta construcciones casas edificios de apartamentos con acabados sencillos y en buen estado de conservación.
 - 5.4. **EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** En el sector se encuentra la plaza central, Campus deportivo, Colegios Municipales, centros religiosos, Almacenes de Cadena.
 - 5.5. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** Aplica el estrato 3
 - 5.6. **INFRAESTRUCTURA URBANA:** El sector presenta cercanía a la vía que conecta a Chía Con Bogotá, al Sur al Norte, vía que conecta con municipios vecinos como Cajicá y Zipaquirá, cercano a el predio se encuentran espacios verdes de uso colectivo que ofrecen equilibrio ambiental para el municipio; además, garantizan un espacio para la recreación, contemplación y ocio de sus habitantes; así mismo cuenta con alumbrado público, redes de energía eléctrica y telefónica, recolección de basuras y servicio de acueducto y alcantarillado; es decir, la zona cuenta con la infraestructura en servicios públicos que garantizan el buen desarrollo de los usos antes mencionados.
 - 5.7. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Las perspectivas de valorización de esta zona se consideran positivas (buenas), teniendo en cuenta que es una zona consolidada con una muy buena infraestructura vial y con usos múltiples consolidados, adicionalmente presenta usos residenciales de estrato socioeconómico alto.

6. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Según la consulta realizada a los documentos (planos) del Acuerdo Municipal No. 017 de 2000 por medio del cual se aprobó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, se logró establecer que el predio objeto de estudio se encuentra en la **AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU)**., con la siguiente normativa.



NORMA URBANÍSTICA ÁREA RESIDENCIAL URBANA ARU

(...)

Artículo 96. Área Residencial Urbana (ARU)

USOS URBANOS: ÁREA RESIDENCIAL URBANA

La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los que regula el presente acuerdo.

USO PRINCIPAL

Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.

USOS COMPATIBLES

Institucional I, Comercial I, Industrial I

USOS CONDICIONADOS

Comercio II, Institucional II.

USOS PROHIBIDOS

Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.

NORMAS ESPECÍFICAS:

LOTE MINIMO:	Unifamiliar: 100.00 m ² ; bifamiliar: 140.00 m ² ; multifamiliar: 300.00 m ² ; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m ² ; otros usos: 300.00 m ² .
FRENTE MINIMO:	Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15.00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.
NUMERO DE PISOS:	3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.
AISLAMIENTO ANTERIOR:	3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.
AISLAMIENTO POSTERIOR:	3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m ² y lado mínimo de 3.00 m.
AISLAMIENTOS LATERALES:	No se exigen.
VOLADIZOS:	0.60 m; sobre V-4 y V-3 0.80 m.
CERRAMIENTO ANTERIOR:	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
CERRAMIENTO POSTERIOR:	2.50 m. de altura máxima.
INDICE DE OCUPACION:	Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4.
INDICE DE CONSTRUCCION:	El resultante de la aplicación de Índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.
NUMERO DE PARQUEOS:	Según Artículo 75.
CESION TIPO A:	Según Artículo 69.
CESION TIPO B:	Según Artículo 74.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo presenta ubicación medianera con frente sobre borde de vía.

7.1.2 ÁREAS:

FUENTE	ÁREA m ²
Certificado de libertad expedido el 8 de diciembre de 2024 Área lote.	621.64
AREA ADOPTADA	621.64
Área Construida tradicional	300

Nota: El área está sujeta a verificación por parte del peticionario.

7.1.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve plano, la pendiente fluctúa entre el 0% y 2%.

7.1.4 FORMA GEOMÉTRICA: Regular, semejante a un rectángulo.

7.1.5 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio posee su principal acceso por la vía KR 11

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

7.2.1 ÁREAS: Construcción según medidas tomadas en terreno.

Área construida 300 m²

Área total construida 300 m²

7.2.2 VETUSTEZ DEL INMUEBLE: 25 años

7.2.3 DETALLES DE LA CONSTRUCCION:

ITEM	DESCRIPCION
CIMENTACION	Zapatas y pórticos de concreto reforzado
ESTRUCTURA	Muros de Carga
FACHADA	Estuco-pintura
CIELO RASO	Teja Eternit
MUROS	Estuco-pintura
PISOS	Baldosa
CARPINTERIA METALICA	Rejas y puertas exteriores
CARPINTERIA MADERA	Puertas internas
ILUMINACION	Lámparas fluorescentes luz cálida
NUMERO DE PISOS	1
ESTADO DE CONSERVACION	Bueno
USO	Institucional

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

- La localización del inmueble objeto de avalúo, en zona rural del municipio a 1500 metros aproximadamente del parque principal del municipio.
- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio teniendo en cuenta el acceso, topografía, forma, uso normado del suelo y características constructivas de la edificación.

- La infraestructura de servicios públicos básicos que garantizan el buen desarrollo de los usos existentes de la zona.
- La reglamentación urbanística que actualmente rige en la zona, clasificándola como uso múltiple, con área de actividad residencial
- La comercialización de este tipo de inmuebles en el sector es moderada.
- La información física y jurídica del inmueble fue suministrada por el solicitante del avalúo, por tanto, se hace la salvedad que cualquier diferencia en la información, de la cual no se haya tenido conocimiento, el documento estaría sujeto a una verificación.
- El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
- El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del predio y no se prevén circunstancias futuras que puedan afectar el valor.
- No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

- 11. Método de Comparación o de Mercado:** Para el análisis del mercado inmobiliario se buscaron ofertas de venta de predios ubicados en el mismo sector y en sectores comparables con el predio objeto de estudio, teniendo en cuenta variables como ubicación, accesibilidad, uso actual, uso normado y que acabida superficiaria.

Así fue como se encontraron las siguientes ofertas, las cuales se depuraron y analizaron como se muestran a continuación:

Nº.	TIPO DE BIEN	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	SERVICIO	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	LOTE	CALLE FCLZ. 9	\$ 600.000.000	15%	\$ 510.000.000	270,00	\$ 1.888.888,89	0,0	\$ 0	\$ 0		Código Financiero: 741360013	3229165199 6012663366
2	LOTE	CALLE 94 CLZ. 11	\$ 450.000.000	15%	\$ 382.500.000	200,00	\$ 1.912.500,00	0,0	\$ 0	\$ 0		Código Financiero: 101178024	3183120078 3176681966
3	LOTE	Declarada Ciudad	\$ 1.100.000.000	0%	\$ 1.100.000.000	620,00	\$ 1.774.193,55	0,0	\$ 0	\$ 0		Código Financiero: 106286075	3214738919
4	LOTE	Urbano	\$ 1.445.000.000	10%	\$ 1.300.500.000	1.508,00	\$ 862.400,53	0,0	\$ 0	\$ 0		Código Financiero: 104000004	3822842006
5	LOTE	Urbano	\$ 530.000.000	10%	\$ 477.000.000	375,00	\$ 1.272.000,00					Código Financiero: 104000004	3136756624
6	BODEGA	CALLE 14 CLZ. 11	\$ 850.000.000	12%	\$ 748.000.000	80,00	\$ 1.880.434,76	250,0	\$ 2.360.000	\$ 575.000.000		TERRENO	3130173677
7	CASA LOTE	CALLE FCLZ. 11	\$ 3.080.000.000	15%	\$ 2.550.000.000	1.000,00	\$ 2.325.000,00	150,0	\$ 1.500.000	\$ 225.000.000		TERRENO	3103064053
8	LOTE	CALLE 16 CLZ. 11	\$ 620.000.000	15%	\$ 527.000.000	210,00	\$ 2.509.523,81	0,0	\$ 0	\$ 0		TERRENO	3112867913

Para el ejercicio valuatorio se toman las ofertas 1, 2, 3 y 6

OFERTA	VALOR M2 DE TERRENO
1	\$ 1.888.888,89
2	\$ 1.912.500,00
3	\$ 1.774.193,55
6	\$ 1.880.434,78
PROMEDIO	\$ 1.864.004
N° DE DATOS	4
DESVIACIÓN ESTANDAR	61.392
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,29%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,70
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.925.397
LÍMITE INFERIOR	\$ 1.802.612
VALOR ADOPTADO	\$ 1.800.000,00

Nota: Las áreas citadas en el cuadro de ofertas corresponden a la información que suministró el ofertante.

Análisis de ofertas:

En el reconocimiento del sector se encontraron c (8) ofertas de predios con áreas de terreno entre 200 m² y 1500 m² que al ubicarlas cartográficamente presentan similitudes al predio motivo de estudio, el metro cuadrado de terreno oscilan entre \$1.770.000 a \$1.950.000, la diferencia de valor pedido por metro cuadrado se da principalmente por su localización (medianera ó esquinera) y conformación tanto de forma geométrica como la disposición y frente sobre vía principal; estas ofertas están ubicadas a pocas cuabras con relación al predio objeto de estudio.

Así, para la definición del valor del terreno más probable para el predio objeto de estudio, se toma como referencia el valor de \$ 1.800.000 m² que es un valor que esta entre el límite inferior y el superior, respectivamente

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE REPOSICIÓN:

El valor a nuevo se determinó a partir del cálculo de presupuesto por Análisis de Precios Unitarios APU, tomando como referencia información publicada en la revista CONSTRU DATA e información del sector donde se ubica el inmueble; posteriormente se calcula la depreciación a partir de la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini, según lo establece la Resolución 620 del 2008 del IGAC, con lo que se obtiene como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

A continuación, se presenta el cálculo para las construcciones y anexos constructivos:

Valores adoptados para la construcción.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
PARA AVALÚOS URBANOS Y RURALES									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion	25	70	35,71%	2,5	30,33%	\$ 1.450.000	\$439.855	\$1.010.145	\$ 1.010.000

11.1 VALORES ADOPTADOS:

Terreno: \$ 1.800.000

Construcción; \$ 1.010.000

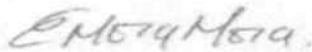
12. RESULTADO DEL AVALÚO

12.1

ÍTEM	ÁREA	UN	VALOR UNITARIO \$/ha	VALOR TOTAL
TERRENO				
Terreno	621,64	m2	\$ 1.800.000	\$ 1.118.952.000
SUB TOTAL TERRENO				\$ 1.118.952.000
CONSTRUCCION				
Construccion	300,00	m2	\$ 1.010.000	\$ 303.000.000
SUB TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 303.000.000
AVALÚO TOTAL				\$ 1.421.952.000

SON MIL CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y
DOS MIL PESOS M/CTE

Atentamente,



JORGE ENRIQUE MORA MORA
INGENIERO TOPOGRAFICO
REG.AVAL-79580746

Por medio del presente certifico que:

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad evaluada

No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.

Mi conclusión no se encuentra influenciada por los honorarios que reciba.

13. ANEXOS

13.1 FOTOGRÁFICOS



