Calle 23, N°2-83, Apto 101
Mompós, Bolívar

CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL 2025-08
CALLE 23 N°2-83
BARRIO ABAJO
MOMPOS, BOLIVAR.

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

Calle 23, N°2-83, Apto 101

Mompós, Bolívar

CONCEPTO No	:	2025 –08
MATRICULA INMOBILIARIA	:	065-27817
ESCRITURA PUBLICA:	:	043-DEL 23 DE ENERO DEL 2023
SOLICITANTE	:	LOLA MARIA CARABALLO
FECHA DE VISITA	:	28 DE MARZO DEL 2025

1. PROPOSITO DEL ESTUDIO

El objeto específico es para que el solicitante tenga una base para toma de decisiones.

2. CONCEPTO DE VALOR COMERCIAL

Para emitir el concepto de valor comercial del inmueble localizado en la Calle 23 entre carrera 2 y carrera 3, barrio abajo, municipio de Mompós, se estudiaron aspectos intrínsecos y extrínsecos de la propiedad como los relacionados a continuación.

- Sector y ubicación en la zona de influencia del Centro histórico del municipio, sector de uso residencial en vivienda unifamiliar, con la presencia de uso comercial con locales adecuados cerca de las viviendas y de escala vecinal.

- Las condiciones de acceso y desplazamiento hacia el sector por la calle 23 y carrera 2 y 3, además el servicio de transporte urbano y de Moto taxi dentro del municipio. Es importante recalcar que las vías de acceso e interiores del barrio se encuentran en buen estado.

- El sector dispone de toda la infraestructura general de servicios públicos con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica, aseo y recolección de basuras, iluminación pública.

- Según el “Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mompós”, por medio del cual se determina el Perímetro Urbano del municipio, el predio objeto del estudio se localiza en suelo urbano, Barrio centro, en Área de Influencia del Centro Histórico, se rige bajo la siguiente normatividad:

  Uso Principal: Residencial.

  Usos Complementarios:

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

Comercio Grupo I:

Está conformado por aquellos establecimientos que funcionan de manera anexa a la vivienda, no requieren de obras especiales para su funcionamiento y no producen ningún tipo de molestia a los habitantes, estos pueden ser: consultorios médicos y odontológicos y estudios profesionales, droguerías y farmacias, librerías y papelerías, salones de belleza y peluquerías, venta de víveres y alimentos como expendios de frutas, bebidas, tiendas, misceláneas, cigarrerías y panaderías, venta de artesanías y joyerías, y residencias turísticas.

Comercio Grupo II:

Se comprende aquellos establecimientos que pueden producir impacto a los inmuebles, porque requieren acondicionamiento y/o dotación de instalaciones especiales del local que ocupan, para un adecuado funcionamiento en condiciones compatibles con la vivienda. Estos son: bancos, cajas de ahorro y vivienda, locales para juegos, tabernas, bares y discotecas, laboratorios clínicos, oficinas que agrupan varios profesionales, restaurantes y cafeterías, fruterías y fuentes de soda, ventas de muebles y electrodomésticos, expendios de carne y pescado y lavanderías en seco.

Institucional Grupo I:

Pertenecen aquellos que no producen incomodidades a las viviendas y en general facilitan la actividad residencial, como: Asistenciales: salas – cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos y centros de salud; Culturales: salas comunales, auditorios, bibliotecas y teatros; Educacionales: escuelas y colegios; De Culto: capillas e iglesias; oficinas para la administración pública.

- El uso actual del predio es permitido de acuerdo a la normatividad vigente.

- El estrato socioeconómico para el sector es dos (2), para uso residencial.

- Tipo de inmueble: Apartamento 1 piso con destinación actual para vivienda.

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

- Del terreno su cabida superficiaria 117.6 m^2 (Según levantamiento en sitio. El Certificado de Matricula inmobiliaria no presenta las medidas y no presentó Escritura Publica), topografía plana, su forma geométrica rectangular; su relación frente fondo promedio de 1 a 3 aproximadamente. presenta los siguientes linderos: **Norte**: linda con predio calle 23 y mide 8. mts. **Sur**: linda con predio de Digna Padilla Niño y mide 8. mts. **Este**: linda con predio de familia Barraza Pianeta y mide 14.7 mts y **Oeste**: linda con predio de herederos de Gonzalo Herrera y mide 14.7 mts.

- La construcción presenta una vetustez de más de 20 años, buen estado de conservación en general. Distribuida en un nivel a saber: sala, tres alcobas, dos baños, cocina, comedor, patio, y zona de labores en la parte posterior.

- El área aproximada de construcción es de 105 m2. (Levantamiento aproximado en sitio).

- La calidad de los materiales de la construcción es sencilla de estilo doméstico. Estructura en muro portante y muro de bloque, cubierta en loza armada , fachada en muro pañetado con acabado en vinilo y carpintería en madera para puertas y ventanas; en su interior, muros con acabado en vinilo, pisos en cemento, carpintería en madera con algunas puertas interiores con acabado en esmalte, cie. Baños enchapados en cerámica, con accesorios de línea de económica, cocina con mesón y salpicadero enchapado en cerámica, zona de labores en cemento.

- METODOLOGIA APLICADA

  El presente avaluó se elaborada basado en las normas técnicas de valoración(VIS) definidas por el Comité Internacional de Normas de Valoración.

  METODO DE COMPARACION O DE MERCADEO

  Método de comparación o mercadeo según la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi define que este enfoque comparativo consideras las ventas y ofertas similares a sustitutos e información referente al mercado inmobiliario de la zona y establece un valor estimado mediante procesos que implican comparaciones. En general, la propiedad a tasar (una propiedad singular)

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

se comporta con las ventas y ofertas de propiedad similares que ha sido o están disponible en el mercado abierto.

METODO DE ROSS HEIDECKE

Este método ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de las construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas, permitiendo calcular una depreciación acorde con la realidad.

- Valor de la Construcción:
  Cálculo de Depreciación:

Tipo	Edad	Vida Util	%Edad Vida Util	Estado Conservación	Depreciación	Valor Reposición	Valor Final	Valor Adoptado
Vivienda	20	70	28,57%	3	33,14%	$ 2.200.000	$1.470.866	**$ 1.470.000**

3. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

- Valor del Terreno: Cuadro de Mercado Inmobiliario:

Descripción	Valor por m2/Predios	Ubicación
Predio 1	**$ 520.000**	Mompós, Bolívar
Predio 2	**$ 530.000**	Mompós, Bolívar
Predio 3	**$ 480.000**	Mompós, Bolívar
Predio 4	**$ 500.000**	Mompós, Bolívar
Predio 5	**$ 510.000**	Mompós, Bolívar
Predio 6	**$ 490.000**	Mompós, Bolívar
Predio 7	**$ 500.000**	Mompós, Bolívar
Medida aritmética X=Xi/N	**$504.285**	
Desviación		
Variación		

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

A(Coeficiente de asimetría)	**0.00**	
Medida aritmética X=Xi/N	**$504.285**	
Desviación estándar S=√(Xi-X)2/N	**13.1**	
Coeficiente de variación V=(S/X)*100	**1.87 %**	
Valor tomado como referencia	**$504.285**	

No se presenta cuadro estadístico debido a la escasa oferta de mercado económico inmobiliario, el análisis comparativo contempla las tres ofertas del cuadro teniendo en cuenta ubicación, áreas, dinámica comercial y usos actuales.

4. CONSIDERACIONES

- Se analizó el mercado sobre inmuebles en el sector y en otros sectores comparables, el cual ha sido base para este concepto de valor comercial.

- El predio cuenta con una forma y área que proporciona un buen potencial de desarrollo y explotación.

- La condiciones de comercialización se consideran como normales (seis a diez meses) y la valorización que se estima es normal (cercana al índice de inflación) en el momento y no se prevé cambie en forma sustancial en el corto plazo.

- Para este concepto de valor comercial no se consideran aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas y en general aspectos de tipo legal.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no hay responsabilidad sobre situaciones que no pudieren ser verificables por la firma en su debido momento.

- Este concepto de valor comercial tiene vigencia de doce (12) meses en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y del inmueble en particular.

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

- Para este concepto de valor comercial se consultó (Consulta VUR 07/08/2025) y valor catastral.

5. INTERPRETACION Y RESULTADOS

De acuerdo a las condiciones del inmueble en estudio, destacando la característica de ubicarse como predio medianero, con acabados sencillos y en regular estado de conservación, se determina que el valor para el terreno el obtenido como promedio de los valores de los predios que se asemejan a este.

Con base a lo anterior y al criterio del avaluador, el cual tuvo en cuenta la ubicación, área, uso, normatividad urbanística, acabados de la construcción, edad y estado de conservación, se toma como valor del metro cuadrado para el terreno la suma de $ 504.285 y como valor metro cuadrado para la construcción la suma de $ 1.470.000.

A partir del estudio se estimó que el valor del inmueble es la suma de **DOSCIENTOS TRECE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS ($213.653.916)**, si se mantienen las condiciones del mercado inmobiliario, la economía y las propias del inmueble.

DESCRIPCIÓN	AREA PRIVADA M2	VALOR ($/M2)	VALOR PARCIAL
TERRENO	117,60	$ 504.285	$ 59.303.916
CONSTRUCCION CASA	105,00	$ 1.470.000	$ 154.350.000
VALOR TOTAL			$ 213.653.916

DECLARACIONES

CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación parcial o total del 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

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El valuador no tiene intereses (y de haberlos estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme al código de conducta de los valuadores (NTS S04) un código de ética y normas de conducta del valuador.

El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y en la tipología de bienes que se están valorando.

El valuador ha realizado una visita de verificación personal al bien inmueble objeto de valoración.

Con excepción de las personas especificadas en el informe, no se ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El perito valuador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante, ni con propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes y únicamente para el especifico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros ni se acepta responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Atentamente,

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

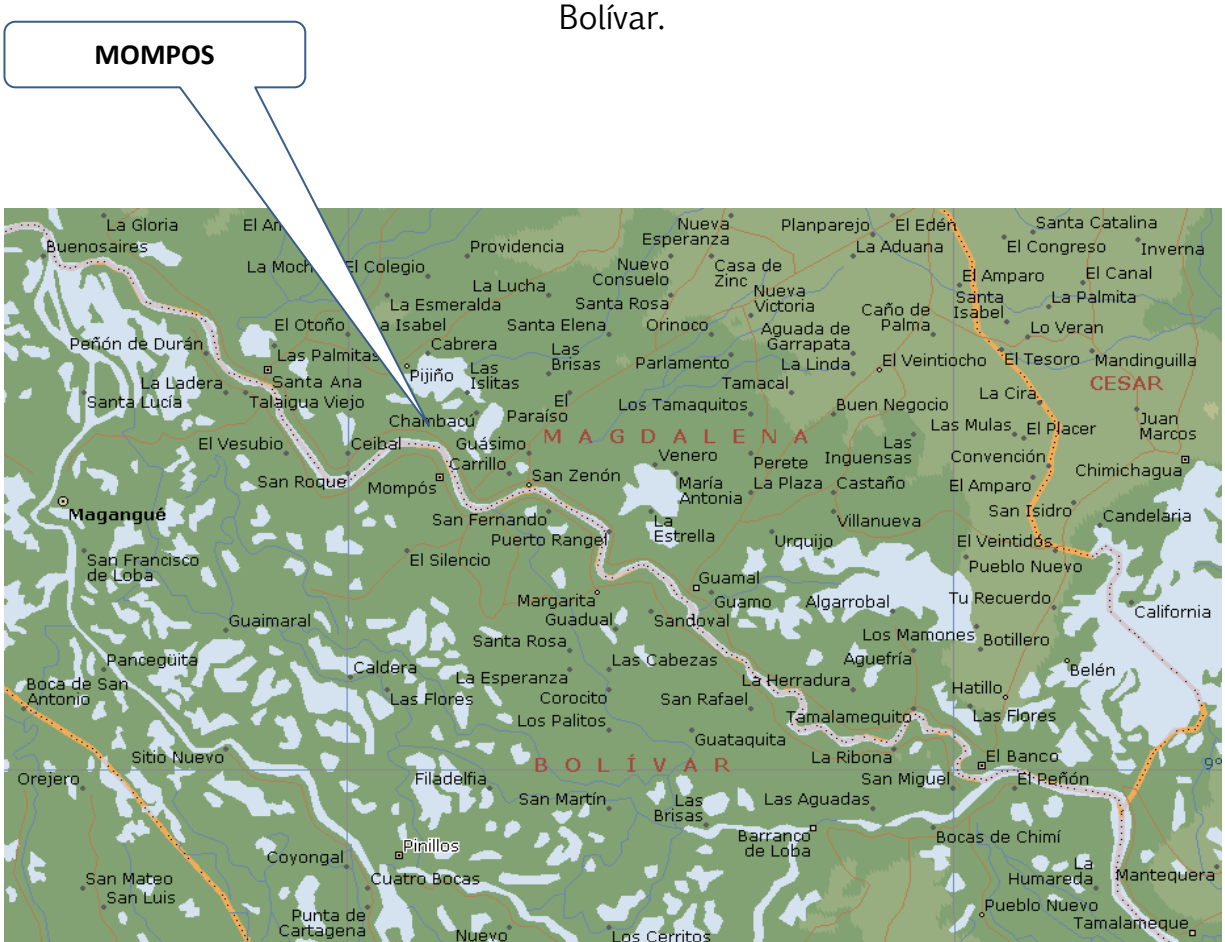
Calle 23, N°2-83, Apto 101

Mompós, Bolívar

Oswaldo Cock Echavez
Arquitecto
Agente Inmobiliario
Mat. Prof. N°08700-64948
R.A.A. N°9269279

UBICACIÓN DEL PREDIO EN ESTUDIO

El predio en estudio se encuentra en el Noroeste del municipio de Mompós, Bolívar.



Calle 23, N°2-83, Apto 101

Mompós, Bolívar

LOCALIZACION DEL PREDIO EN ESTUDIO

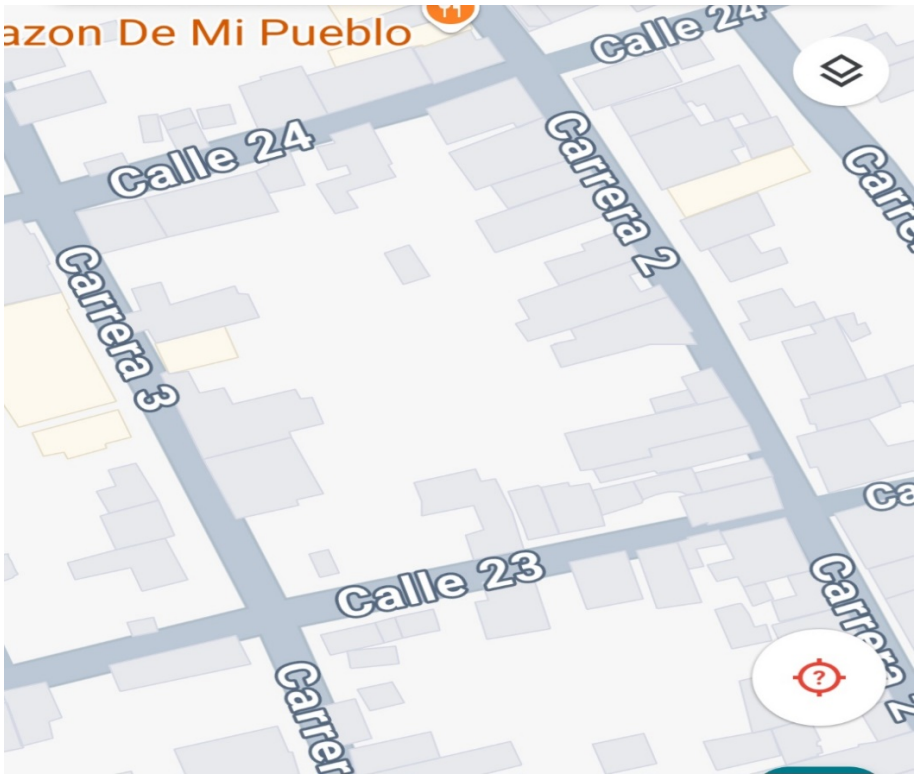
El predio se encuentra al sureste de la cabecera municipal de Mompós, bolívar, localizada en la calle 23 entre carrera 2 y carrera 3.



Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

Calle 23, N°2-83, Apto 101

Mompós, Bolívar



REGISTROS FOTOGRAFICOS

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

Calle 23, N°2-83, Apto 101

Mompós, Bolívar



VISTA DE FACHADA DE PREDIO EN ESTUDIO



Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario

Calle 23, N°2-83, Apto 101

Mompós, Bolívar



VISTA DE SALA COMEDOR EN ESTUDIO



Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario



VISTA DE BAÑO EN ESTUDIO



VISTA DE PATIO DE FONDO

Oswaldo Cock Echavez,correo:arcock72@gmail.com, cel.3002652324
Arquitecto-Agente inmobiliario