



AVALUO COMERCIAL URBANO



PROPIETARIO: CARLOS ALBERTO JIMENEZ JIMENEZ.

UBICACIÓN: BARRIO MONTELIBANO

AVALUADOR: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS.

LA APARTADA CORDOBA



CONTENIDO

AVALUO COMERCIAL.....	Pag 1
CONTENIDO.....	2
INFORMACION BASICA O GENERAL.....	3
INFORMACION CATASTRAL.....	3
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	4
TITULACION E INFORMACION JURIDICA.....	4
DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR.....	4
REGLAMENTACION URBANISTICA.....	6
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL BIEN INMUEBLE.....	7
LINDEROS GENERALES Y MEDIDAS.....	7
DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE.....	8
CONFORMACION FISICA DEL INMUEBLE.....	8
DETALLES DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO.....	9
HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	9
ASPECTO ECONOMICO.....	9
ASPECTOS VALORIZANTES.....	10
CONSIDERACIONES GENERALES.....	10
METODOS APLICABLES AL AVALUO.....	11
INVESTIGACION ECONOMICA.....	11
VALORES ADOPTADOS.....	13
RESULTADO DEL AVALUO.....	14
VIGENCIA DEL AVALUO.....	14
ANEXOS.....	15
DECLARACION DEL AVALUADOR.....	16



1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **SOLICITANTE:** RICHAR REZA GOMEZ. (DIABONOS S.A)
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Urbano.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Córdoba.
- 1.5. **MUNICIPIO:** La Apartada.
- 1.6. **MARCO JURÍDICO:** Escritura pública No 232 de fecha 21-12- 2015.
- 1.7. **DESTINACIÓN ACTUAL:** Local Comercial.
- 1.8. **FECHA DE VISITA:** La visita se realizó el 23 de Abril de 2021.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

No Predial: 23350010200320015000.

The screenshot displays a web-based cadastral map interface. A search bar at the top right contains the text "Buscar por nombre de ubicación". A search result window titled "Consulta Catastral" is open on the left, showing the following details:

Resultado	
Departamento:	23 - CORDOBA
Municipio:	350 - LA APARTADA
Código Predial Nacional:	233500102000000320015000000000
Código Predial:	23350010200320015000
Destino económico:	S - LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO O EDIFICADO
Dirección:	K 19 19 33
Área de terreno:	60.03 m2
Área construida:	0 m2

The map in the background shows a grid of parcels. Parcel 0015 is highlighted with a blue dashed border. Other parcels are labeled with numbers like 0001, 0003, 0004, 0012, and 0005. Streets are labeled "Carrera 918", "Calle 20", and "Carrera 915". The interface includes a search bar, a search icon, a menu icon, a zoom control panel on the right, and a status bar at the bottom showing scale (1:250), coordinates (Lat: 08° 02' 56,17" Lng: -075° 20' 15,43"), and CRS (WGS 84).



DATOS CATASTRALES VIGENCIAS 2021:

DIRECCIÓN CATASTRAL:	Barrio Montelíbano
REFERENCIA CATASTRAL:	23350010200320015000.
AVALÚO CATASTRAL:	\$4.257.000.
DESTINO ECONOMICO:	Local Comercial
No DOCUMENTO:	18296391
MATRICULA:	142-29599
DIRECCION:	Carrera 9B No 19-33.
ÁREA DE TERRENO (m ²) :	60
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m ²) :	0.0

NOTA: Esta información catastral corresponde al predio

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Escritura pública No 232 de fecha 21-12- 2015. Notaría Única de Puerto Libertador.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria, No 142-29599 la oficina de Montelibano.
- Certificado Catastral No 23350010200320015000.

TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

a) PROPIETARIO: CARLOS ALBERTO JIMENEZ JIMENEZ.

- **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No 232 de fecha 21-12- 2015. Notaría Única de Puerto Libertador.

b) MATRICULA INMOBILIARIA: No 142-29599 la oficina de Montelibano.

c) OBSERVACIONES JURÍDICAS: ninguna con respecto a los documentos suministrados.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Es un sector que se encuentra bien ubicado en el casco urbano del municipio de la apartada, donde se encuentra el mayor desarrollo urbano de la ciudad y con influencia de crecimiento con infraestructura de obras recientes, que le dan un buen posicionamiento al sector y al inmueble objeto del avalúo.

Sector aledaño al centro y a la zona de comercio

4.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: La actividad predominante en el sector es de la construcción en mejoramiento de viviendas y locales comerciales por la cercanía con la troncal del caribe.

4.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

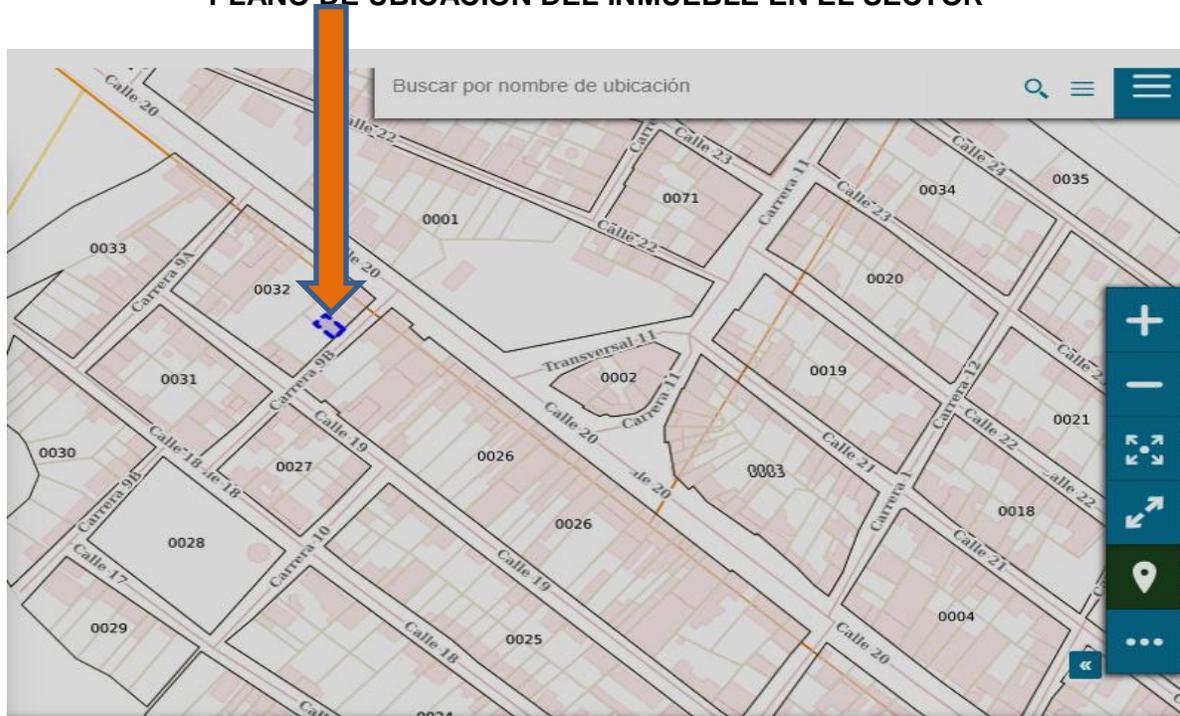
Norte: Carrera 9A

Este: Calle 20 o troncal del caribe.

Sur: Carrera 9B.

Oeste: Calle 19.

PLANO DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR



4.3. SERVICIOS PÚBLICOS: el sector cuenta con los servicios básicos, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas natural y otros complementarios, telefonía celular, parabólica e internet.

4.4. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la visita al sector no se presentó perturbación del orden público por parte de grupos al margen de la ley.

4.5. COMERCIALIZACIÓN: a mediano plazo según sea la oferta de comercialización.

4.6. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Calle 20 o troncal del caribe en asfalto con andenes y sardineles, en buen estado y otras calles y carreras en balasto en buen estado.

4.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: buena debido al desarrollo urbanístico que se está presentando en el sector, con el mejoramiento de vías y servicios públicos y a la expansión del sector en lo comercial urbano (Locales y casa).

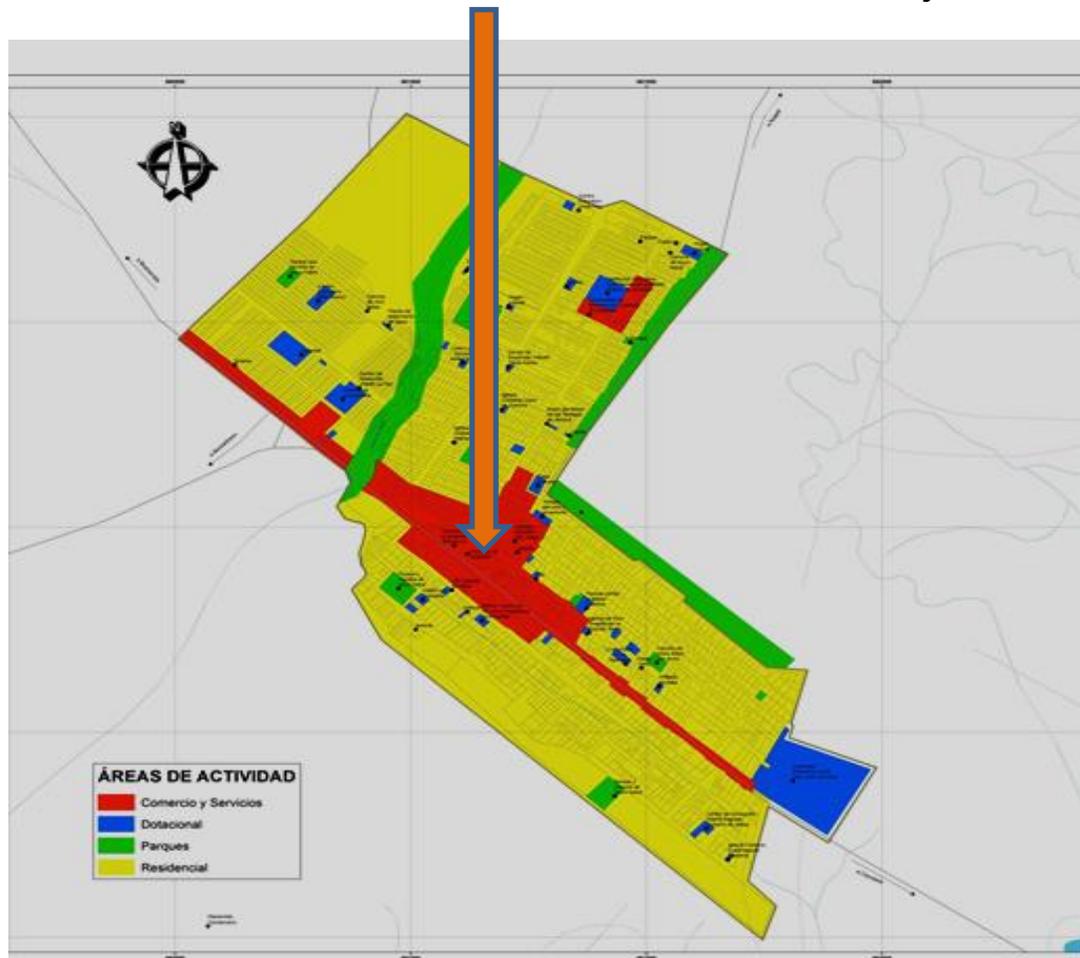
4.8. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Solucionar algunas inconsistencias o imprecisiones que presenta el Acuerdo No. 018 de 2001, que no fueron abordadas en la revisión del año 2012, y complementar sus contenidos el EOT de acuerdo con el desarrollo de la legislación nacional y demás disposiciones reglamentarias, tanto nacionales, como departamentales o municipales, generadas en los últimos años.

Actualizar técnicamente el perímetro urbano y redefinir algunas adecuadamente sus límites de acuerdo con la nueva cartografía municipal y con las revisiones y correcciones que se han sucedido en las proyecciones de población a partir del censo. La revisión de la clasificación del suelo se relaciona estrictamente con situaciones técnicas y con las políticas de desarrollo del Municipio, que deben ajustarse de acuerdo con la nueva dimensión poblacional.

El inmueble hace parte del área Urbana del municipio, presentando como uso principal del suelo **Urbano comercial**. Según plano # 2, Áreas de Actividades suelo urbano.

MAPA AREAS DE ACTIVIDADES “comercial color rojo”





5. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL BIEN INMUEBLE.

- 5.1. Propietario: **CARLOS ALBERTO JIMENEZ JIMENEZ.**
- 5.2. Localización del inmueble: Carrera 9B No 19-31.
- 5.3. El bien se localiza en la zona de comercio y servicios.
- 5.4. Tipo de inmuebles: urbano.
- 5.5. Vecindario: inmuebles, locales comerciales y residencias familiares.
- 5.6. Vías: calles y carreras en concreto rígido y asfalto.
- 5.7. Destinación actual: local comercial.
- 5.8. Destino Socio Económico: Comercial
- 5.9. Barrió: Montelíbano.
- 5.10. Municipio: La apartada.

5.2 Servicios públicos del inmueble.

- 5.2.1 Acueducto. SI
- 5.2.2 Energía eléctrica: SI
- 5.2.3 Andenes: En concreto rígido.
- 5.2.4 Alumbrado público: Sodio 70.

5.3 Aspecto Jurídico.

- 5.3.1. Escritura pública: No 232 de fecha 21-12- 2015. Notaría Única de Puerto Libertador.
- 5.3.2 Matricula: No. 142-29599, instrumentos públicos de Montelíbano.
- 5.3.3 Cedula catastral: No. No 23350010200320015000.
- 5.3.4 Lote con medida de 6.0 x 10.

5.4 Topografía.

- 5.4.1 Forma geométrica: Rectangular.
- 5.4.2 Relieve: Plano.

5.5 Condiciones Climatológicas:

- 5.5.1 Altitud media: 50 m.s.n.m.
- 5.5.2 Piso térmico: Cálido Seco.
- 5.5.3 Régimen de lluvias: Abril a Junio y Agosto a Noviembre
- 5.5.4 Meses de verano: Noviembre a Marzo

6. LINDEROS GENERALES Y MEDIDAS.

- NORTE:** Con inmueble de **NORALINDA RODRIGUEZ AGUIRRE**, en 10.00 Metros.
- SUR:** Con inmueble de los hermanos **ACOSTA BUELVAS**, en 10.00 Metros.
- ESTE O FRENTE:** Con carrera 9B de por medio en 6.0 Metros.
- OESTE:** Con inmueble de **LUIS BEDOYA**, en 6.0Metros

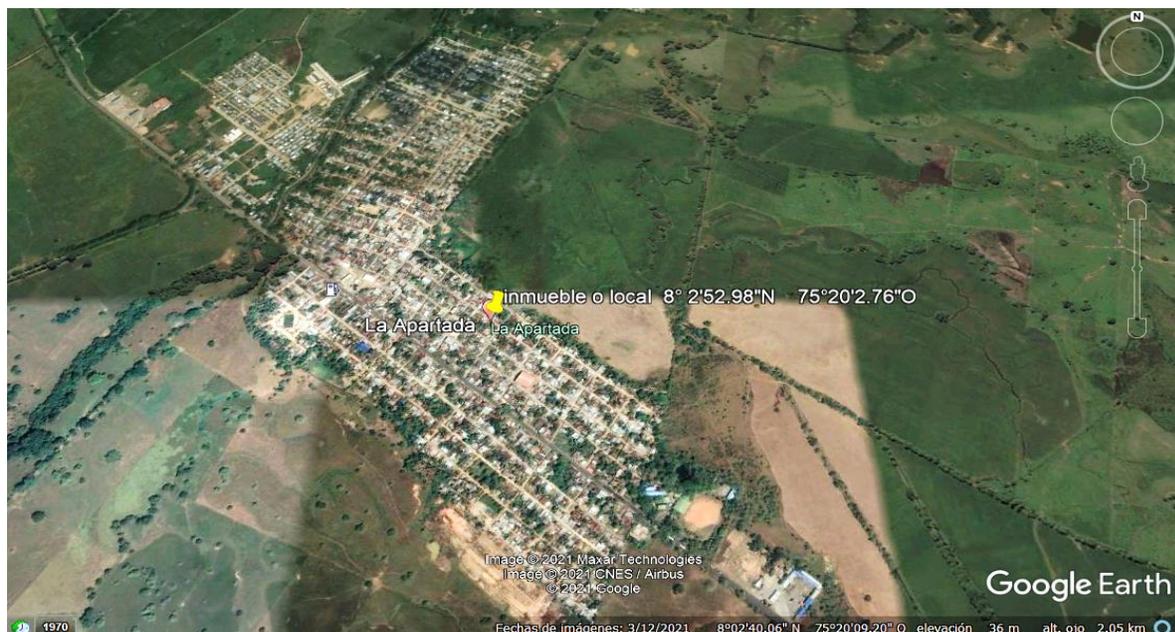
6.1 CUADRO DE AREAS

Área del Lote	60. Metros cuadrados
Área Construida	105. Metros cuadrados

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

El inmueble materia de este avalúo lo constituye un local comercial y en su interior un segundo piso en forma de mesanini, situada y con frente por la carrera 9B, con nomenclatura urbana No 19-31, Barrió Montelibano, sector socioeconómico comercial el cual presenta actividad, comercial y residencial, vías de acceso pavimentadas en concreto rígido. El inmueble lo constituye una construcción en mampostería de concreto, no cuenta en su mayor parte con acabados, posee acometidas e instalaciones internas de servicios públicos

FOTO AEREA Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE



8. CONFORMACION FISICA DEL INMUEBLE.

- 8.1. Fachada: Diseño sencillo, recomendada para esta clase de inmueble.
- 8.2. Terraza alero: del mismo techo (I)
- 8.3. Cubierta: En láminas Metálica de Zinc sobre estructura de madera.
- 8.4. Estructura: Cimientos, en concreto y vigas de amarre en ferro-concreto.
- 8.5. Paredes: Mampostería, Bloque, Arena, Cemento.
- 8.6. Pisos: En plantilla allanada en el primer nivel.

8.2. CONFORMACION DEL SEGUNDO PISO O MESANINI.

- 8.2.1. Sala de recibo: una.
- 8.2.2. Oficina: una
- 8.2.3. Escalera en concreto revestida. Una.
- 8.2.4. Puertas: Una principal en estera metálica y otra en lámina galvanizada. Pintadas.
- 8.2.5. Baño: Uno con taza sanitaria y enchapado con acabados.
- 8.2.6. Protectores de hierro: en los ventanales.



9. DETELLES DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO.

11.1 Tipo de construcción:	local comercial bodega.
11.2 Estado de conservación:	Regular.
11.3 Número de niveles	Uno. (1)
11.4 Índice de saturación	90%.
11.5 Clasificación Zona	Comercial.
11.6. Vetustez:	15 Años aproximadamente.
11.7. Aspecto estructural:	Regular.
11.8. Grietas y humedad.	No se observaron
11.9. Servicios públicos:	Cobertura de redes y acometidas.
11.10. Manejo ambiental:	Bueno
11.11. Sectores adyacentes:	Predios de igual estratificación
11.12. Valorización:	Moderada.

10. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El inmueble en general no está localizado en zona de riesgo ni lo presenta frente a fenómenos de remoción en masa, inundación, rellenos sanitarios u otros que puedan arriesgar su estabilidad.

10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No existen elementos o problemas ambientales que afecten negativamente la propiedad en general. Las condiciones ambientales existentes son positivas para el inmueble.

10.3 SEGURIDAD:

No observamos afectación alguna por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva ni proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de ciudadanos o usuarios del sector.

11. ASPECTO ECONOMICO

11.1 ANALISIS DE ECONOMIA URBANA

En la apartada, como en el resto del país, la actividad de la construcción viene en recuperación. Se espera que factores tales como la oferta inmobiliaria, los beneficios financieros y tributarios puedan contribuir a la reactivación de este renglón de la economía.

11.2 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector no registramos actividad edificadora concentrada, solo proyectos aislados de remodelación de edificaciones existentes, tradicionales, y construcciones comerciales dentro de los corredores de uso múltiple.



11.3 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado inmobiliario de la zona en estos momentos no es activo para todo tipo de inmuebles, orientado sobre todo a destinación comercial.

Registramos un regular nivel de edificaciones en el sector en donde se encuentra la propiedad que se avalúa. Este fenómeno de demanda ha decrecido en los últimos años. En consecuencia, consideramos que esta propiedad ofrece perspectivas de comercialización a largo plazo dentro de un mercado limitado dadas las condiciones y el uso de la edificación existente.

12. ASPECTOS VALORIZANTES.

Existe una perspectiva de valorización normal en la zona sujeta al estado de la edificación y al costo de la tierra que se generaliza por su ubicación. Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- ❖ Vías de Acceso
- ❖ Área y Topografía
- ❖ Explotación Económica
- ❖ Localización en el sector
- ❖ Edad de la construcción
- ❖ Infraestructura y distancia
- ❖ No se encuentra en zona de alto riesgo.

13. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS AL AVALUO.

Al efectuarse el siguiente avalúo se tuvieron en cuenta las siguientes condiciones, actúales y perspectivas físicas, políticas y sociales.

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores para la determinación del valor del inmueble, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos más relevantes:

Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el terreno el método de comparación de mercado y para darle el valor de la construcción tomaremos el método de costo de reposición.

- ✓ Se consideraron también entre otros factores, ubicación, estado de orden público en la zona, especificaciones y desarrollo del entorno.
- ✓ El valor que arrojó el inmueble y su justo precio están sujetos a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado, cualquier cambio o modificación de dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.
- ✓ Suelo urbano en el art 31 de la ley 388 de 1997, lo constituyen las áreas del territorio destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura, vial redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado.
- ✓ el predio motivo del avalúo no tiene suelos protegidos, tampoco áreas inundables ni afectaciones de ningún tipo o sea que no se descontará ninguna área en el ejercicio del método residual.
- ✓ Para la determinación del valor del terreno se revisaron ofertas de lotes ubicados en sectores cercanos y comparables al sector de ubicación del bien objeto de avalúo.
- ✓ El valor final adoptado corresponde al obtenido mediante la aplicación de los métodos de mercado para el valor del terreno y costo de reposición para el valor de la construcción.



14. METODO APLICABLE AL AVALUO

14.1. MÉTODO DE AVALÚO.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se tomó el método de comparación o de mercado y el método de reposición para las construcciones, establecido por la Resolución 620 del 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. Este método 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.

Artículo 9º.- Consulta a expertos valuadores o encuestas. Para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso Valatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe mencionarse ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

La encuesta solo se podrá realizar cuando el perito no haya podido obtener datos, ofertas o transacciones recientes o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

15. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

15.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

En la investigación económica realizada en el sector y su área de influencia, de ofertas de inmuebles de características similares al avaluado, no se encontraron ofertas de predios similares al del objeto del avalúo.

15.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA

Pese a que no se encontraron ofertas en el sector, convincente para tomar la determinación del mercado inmobiliario del sector y sus alrededores. Por tal motivo acudimos a la investigación directa para más información, ésta se realizó consultando a personas honestas y conocedoras del mercado inmobiliario. Para lo cual se tuvieron en cuenta además de las consideraciones generales los siguientes aspectos:



- Área del predio (60.00 Mts²).
- Ubicación con respecto al perímetro urbano y a los centros económicos.
- Las vías de acceso que se encuentran en buen estado de conservación
- Funcionalidad las condiciones del inmueble son regulares para su uso.
- Rentabilidad, las condiciones son regulares por su ubicación.
- Situación de orden público, la cual presenta relativa tranquilidad.

El comportamiento del mercado inmobiliario, el cual de acuerdo con las consideraciones anteriores genera dinamismo en las transacciones.

De acuerdo con esto se encontraron valores en la encuesta realizada, para el Terreno, según se muestran a continuación.

15.3. ENCUESTA

NOMBRE	PROFESIÓN	VALOR
JUVENAL ESCUDERO MANJARRES	Perito Avaluador Anav	\$250.000.
EMIRO MARZOLA PEREZ	Perito Avaluador Ingeniero	\$280.000.
FAVIO TABOADA MORENO	Perito Avaluador Anav	\$260.000.
CARLOS TENCH AGAMEZ	Perito Avaluador Lonja	\$300.000.
HERNANDO PEREZ CLAMERAN	Perito Avaluador Anav	\$260.000.
PROMEDIO		\$270.000.
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$20.000.
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7.50%)		7%
LIMITE SUPERIOR		\$290.000.
LIMITE INFERIOR		\$250.000.

NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACION NUNCA DEBE SER SUPERIOR AL 7.5%

VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO \$270.000.

15.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

Artículo 3º que este método 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.

15.4. Método de Reposición.

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

Se determinó el valor de la construcción a nuevo tomando como referencia la revista construdata de fecha diciembre abril 2021, luego de restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de la tabla de fitto y corvini), se produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado.



TABLA DE CALCULO DE VALORES CONSTRUCCION (FITTO Y CORVINI)

DE LA CONSTRUCCION										
DESC	AREA M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECI	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
LOCAL	105	10	100	10.00%	3	22.61%	\$900.000.	\$203.455.	\$696.545.	\$700.000.

VALOR ADOPTADO POR M2 DE LA CONSTRUCCION \$ 700.000.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe para tener una mayor certeza con respecto a los valores obtenidos en la investigación.

16. VALORES ADOPTADOS

Teniendo en cuenta la investigación directa (encuesta), se adoptó en el siguiente cuadro los valores por metro cuadrado para el lote de terreno y la construcción.

16.1. CUADRO VALOR ADOPTADO DEL PREDIO IDEAL

Ítem	Unidades	Valor Unitario M2
Terreno	60. M2	\$270.000.00
Construcción	105. M2	\$700.000.00

17. RESULTADO DEL AVALUO DEL BIEN INMUEBLE

ITEM	UNIDAD	VALOR M2	VALOR PARCIAL
TERRENO	60. M2	\$270.000.	\$16.200.000.00
CONSTRUCCION	105. M2	\$700.000.	\$73.500.000.00
RESULTADO DEL AVALUO TOTAL			\$89.700.000.00

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA No 142-29599, UBICADO EN EL BARRIO MONTELIBANO MUNICIPIO DE LA APARTADA. EN LA SUMA DE: OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA COLOMBIANOS. (**\$89.700.000.00**)

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

Fecha Elaboro: Abril 27 de 2021.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148



21. RESULTADO DEL AVALUO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE PROPIEDAD	LOCAL COMERCIAL CON MESANINI
--------------------------	------------------------------

DIRECCIÓN:	CARRERA 9B No 19-31, Barrio Montelíbano.
-------------------	--

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
A R E A m² :	VALOR/ m²	VALOR TOTAL
60	270.000	\$16.200.000

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	ÁREA m²:	VALOR/ m²	V/ TOTAL
UN (1) PISO:	105	\$700.000	\$73.500.000.
TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):			\$89.700.000.

EN LETRA SON: OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA COLOMBIANOS. (\$89.700.000.oo)

NOTA: Todo avalúo comercial está sujeto a condiciones socioeconómicas, jurídicas y del mercado, cualquier cambio o modificación alterara la exactitud del avalúo.



PIN DE VALIDACIÓN

b86d0b0b

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

Cel. 3216625328.

Fecha Elaboro: Abril 27 de 2021.

E-mail: rimalcos0519@gmail.com

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148

VIGENCIA DEL AVALUÓ: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe,



ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Este informe contiene fotografías digitales del inmueble.

DOCUMENTALES (fotocopias)

- a) Declaración del Avaluador.
- b) Registro Abierto Nacional de Avaluador.

REVISION TECNICA

Declaramos que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

- La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas
- La adecuación de los métodos y técnicas empleados.
- Los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.
- Si el resultado global presentado cumple con los principio de la valuación.
- El informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

CONSIDERACIONES FINALES

- El presente informe de valuación cumple con los requisitos y exigencias de la norma ICONTEC NTS 1-01
- El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación
- El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien
- En el presente informe se registran, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.
- Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia;
- El Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con las normas y su ética.
- El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales al encargo.



DECLARACION DEL AVALUADOR

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).

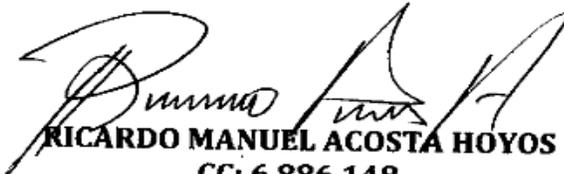
El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

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

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se pactan.

Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de abril del 2021, es como está estipulada según se establece en los valores adoptados y los cuales están consignados en las páginas, 12, 13 y 14, de este informe pericial.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
CC: 6.886.148



REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE CON MATRICULA No 142-29599.
FACHADA **SALON**



SALON



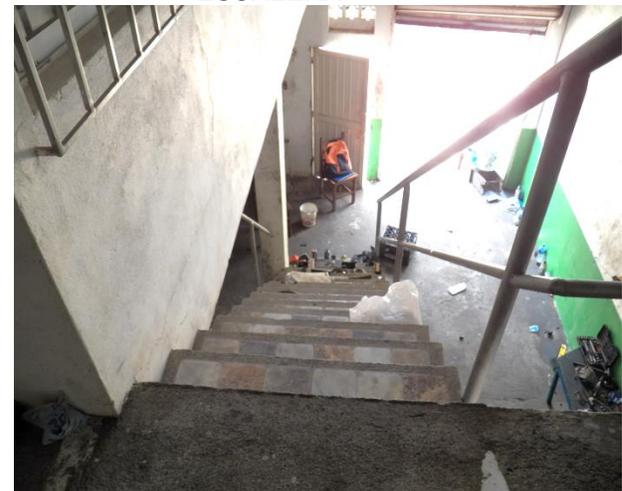
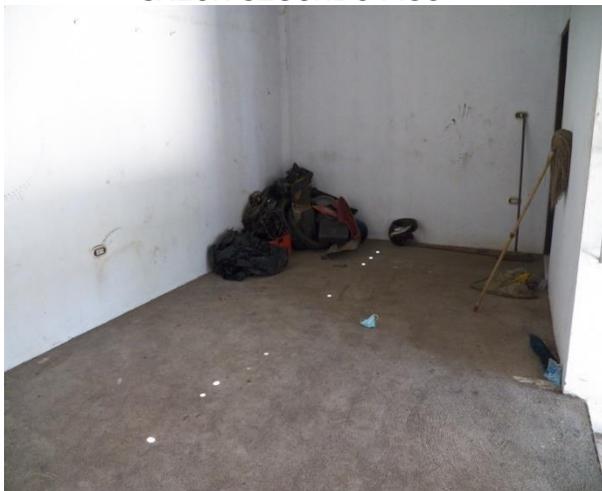
BAÑO



SALON SEGUNDO PISO



ESCALERA





REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE CON MATRICULA No 142-29599.

SALONES SEGUNDO PISO



ALBERCA AGUA POTABLE



TECHO LAMINA DE ZINC

