

AVALÚO COMERCIAL

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>
1.1	<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u> INMUEBLE URBANO
1.2	<u>DIRECCIÓN:</u> CALLE 9ª No. 18-89/95/99
1.3	<u>PROPIETARIA:</u> OLGA LUCIA HERNANDEZ BERDUGO DORIS ELBA HERNANDEZ BERDUGO



1.4	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u> WILMAR ALEXANDER CARDEÑO BASTIDAS
1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u> JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL. RADICADO 2017-211
II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en

	<p>un mercado abierto.</p> <p><u>Valor de venta de mercado:</u> Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.</p>
--	--

2.2	<p><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></p> <p>24 de octubre del 2020 Practicada por la Perito</p> <p>DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ</p>
-----	---

2.3	<p><u>ATENDIDA POR:</u></p> <p>HECTOR QUIMBAYA, ALIRIO BAYONA Y ROBINSON VELANDIA, QUIENENS MANIFESTARON SER LOS ARRENDATARIOS DEL BIEN INMUEBLE.</p>
-----	--

2.4	<p><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></p> <p>03 de marzo de 2020. Realizado por la Perito</p> <p>DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ</p>
-----	---

2.5	<p><u>CREDENCIALES DE LA PERITO</u></p> <p>Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio: S0024034</p> <p>Registro Abierto de Avaluadores. AVAL - 63459347</p>
-----	---

2.6	<p><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></p> <p>El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).</p> <p>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.</p>
-----	---

2.7	<p><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u></p> <p>El evaluador declara que: 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.</p> <p>El evaluador confirma 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p> <p>Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no Incluye la asistencia por parte del evaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.</p>
2.8	<p><u>CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u></p> <p>Se prohíbe 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.</p>
2.9	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></p> <p>De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
2.10	<p><u>LOCALIZACIÓN:</u></p> <p><u>PAÍS:</u> Colombia.</p> <p><u>DEPARTAMENTO:</u> Casanare</p>

<p><u>MUNICIPIO:</u> Yopal</p>  <p><u>AREA:</u> URBANA</p>
--

2.11	<p><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:</u></p> <p>La principal vía de acceso es la calle 9ª carretera con doble calzada, cuenta con andenes y alumbrado público, la vía se encuentra buena en términos generales.</p>
------	---

2.12	<p><u>TRANSPORTE:</u></p> <p>Cuenta con poco tráfico de servicio público.</p>
------	--

III.	<p><u>ASPECTOS JURÍDICOS</u></p> <p><u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u></p>
-------------	--

IV.	<p><u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN:</u></p>
4.1	<p><u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u></p> <p>Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Escritura de adquisición: Si. Recibo(s) del Impuesto Predial: Si. Licencias de Construcción: No</p>
4.2	<p><u>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</u> 470-8104</p>
4.3	<p><u>CODIGO CATASTRAL:</u> 01.01.0061.0005.000</p>
4.4	<p><u>DATOS CATASTRALES 2020:</u></p>

		ALCALDÍA DE YOPAL SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL DIRECCIÓN DE IMPUESTOS MUNICIPALES IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NIT 891.855.017 YOPAL - CASANARE						
REFERENCIA CATASTRAL 010100610015000	PROPIETARIO DORIS ELVA HERNANDEZ VERDUGO	AVALÚO \$ 495.959.000						
CÉDULA 51704793	ÁREA TERRENO 452	ÁREA CONSTRUIDA 562						
TASA MENSUAL 2.338%	FECHA FACTURA 2020-11-05	FECHA VENCIMIENTO 2020-11-30						
AÑO	CONCEPTO	BASE	TARIFA	IMPUESTO	INTERÉS	SOBRE-TASA	INT. STAS.	DTO
2017	IMPUESTO	453.873.000	12	4.779.250	4.507.550	680.800	642.100	0
2018	IMPUESTO	467.489.000	12	5.609.900	3.828.900	701.200	453.600	0
2019	IMPUESTO	481.514.000	12	5.778.200	2.135.400	722.300	266.950	0
2020	IMPUESTO	495.959.000	12	5.951.500	628.100	743.950	78.300	0

V. ZONAS DE AMENAZA:

El predio no se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría media y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

5.1 ÁREA DE RONDAS DE RÍO:

El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda

5.2 ZONA DE RESERVA VIAL:

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

VI. TIPO DE EDIFICACIONES Y USOS PREDOMINANTES:

El sector cuenta con zonas verdes, por su buena planeación urbanística, son edificaciones en su mayoría de 1 y 2 pisos.

El sector es de estrato tres (3), con un buen loteo y presenta uso comercial

El sector cuenta con buenas vías de acceso en gran parte de su extensión.

6.1	<u>PLANO Y VIAS DE ACCESO DEL SECTOR</u> 
6.2.	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u> <p>El predio cuenta con conexión a las redes de energía la cual es suministrada por la empresa de energía de Casanare SA Esp, agua potable suministrada por la empresa de acueducto, alcantarillado y aseo de Yopal, gas domiciliario suministrado por La empresa Gases Del Cusiana Cusianagas S A</p>
6.3.	<u>AMOBAMIEN TO URBANO Y SU ESTADO:</u> <p><u>VÍAS:</u> Las vías principales se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación y las vías secundarias se encuentran en buen estado de conservación.</p> <p><u>ANDENES Y SARDINELES:</u> Si. Aceptable estado.</p> <p><u>SEÑALIZACIÓN URBANA:</u> Si.</p> <p><u>DEMARCACIÓN VIAL:</u> Si</p> <p><u>SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:</u> Si.</p> <p><u>ZONAS VERDES Y ALAMEDAS:</u> Si. Aceptable estado.</p> <p><u>PARQUES:</u> Si</p> <p><u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Aceptable.</p>
VII.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>

7.1	<u>TIPO DE INMUEBLE:</u> Casa medianera multifamiliar.
7.2	<u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u> Se desarrolla un uso mixto (Comercial y Residencial)
VIII.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u> El predio cuenta con las siguientes características
8.1	<u>UBICACIÓN EN LA MANZANA:</u> El terreno tiene una ubicación medianera en la manzana con frente sobre la Calle 9a
8.2	<u>TOPOGRAFÍA:</u> El terreno cuenta con una topografía plana y estable.
8.3	<u>FORMA:</u> El terreno tiene forma regular
8.4	<u>RELACIÓN FRENTE FONDO:</u> Un lote medianero tiene buena relación de frente y fondo.
8.5	<u>LINDEROS DEL TERRENO:</u> Linderos según escritura No. 2.953 del 13 de septiembre de 2016 Notaria Primera del Circulo Notarial de Yopal (Casanare) POR EL SUR: En extensión de 13.00 metros lineales colinda con la calle 9ª POR EL OCCIDENTE: En extensión de 35.00 metros aproximadamente con el lote adjudicado en la partición de herencia a la heredera MARIA NELLY HERNANDEZ DE MONCAYO. POR EL NORTE: En extensión de 13.00 metros lineales, colinda con CALIXTO ZAMBRANO, hoy JULIO TOMAS HOLGUIN POR EL ORIENTE; En extensión de 35.00 metros aproximadamente, colinda con CAYETANO SANDOVAL, hoy LUIS ALBERTO VARCÁRCCEL y encierra.

9.6	<u>ÁREA DEL TERRENO:</u> El terreno cuenta con un área aproximada de cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (455.00 M2)
-----	---

X.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD</u>								
10.1	<u>ÁREA EDIFICACIÓN:</u> <table border="1" data-bbox="529 520 1317 674"><thead><tr><th colspan="2">AREA POR PISOS</th></tr><tr><th>DEPENDENCIA</th><th>AREA m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>ÁREA LOTE</td><td>455.00</td></tr><tr><td>ÁREA CONSTRUIDA</td><td>562.00</td></tr></tbody></table>	AREA POR PISOS		DEPENDENCIA	AREA m ²	ÁREA LOTE	455.00	ÁREA CONSTRUIDA	562.00
AREA POR PISOS									
DEPENDENCIA	AREA m ²								
ÁREA LOTE	455.00								
ÁREA CONSTRUIDA	562.00								

10.2	<u>NÚMERO DE PISOS:</u> El predio cuenta con dos pisos de altura.
------	---

10.3	<u>VETUSTEZ O EDAD:</u> Según la inspección realizada, se puede manifestar que la construcción se pudo haber realizado en el año 1980. A la cual se le han realizado algunas mejoras y mantenimientos para así perpetuar su existencia Vida Técnica: Setenta (70) años. Edad Promedio: Cuarenta (40) años. Vida Remanente: Treinta (30) años. <i>RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008)</i> “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”. <i>Artículo 2º. Parágrafo.-</i> Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.
------	---

10.4	<u>ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:</u> La construcción se encuentra terminada.
------	--

10.5	<u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> La construcción en general se encuentra en regular estado de conservación.
10.6	<u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u> A continuación, se describen las mejoras que se encuentran levantada en el predio con Matricula Inmobiliaria No. 470-8104 <i>Primer Piso</i> <ul style="list-style-type: none">- Local con puerta y ventana en vidrio y reja seguridad, salón grande con baño, donde funciona un establecimiento de comercio denominado Cristalería Yopal.- Local con fachada en vidrio, cuenta con una alcoba, dos baños, cocina, hall, donde funciona un establecimiento de comercio denominado Madrugón del Hogar.- Puerta metálica que conduce a un corredor y éste al sector posterior del primer piso y a las escaleras que conducen al segundo piso.- En la parte posterior del primer piso se encuentra una casa con antejardín encerrado con una verja y reja de hierro, puerta metálica que da acceso a su interior, donde se encuentra una sala-comedor, dos alcobas, un baño, cocina, zona de ropas con lavadero y pila enchapada, esta casa sirve como bodega del establecimiento de comercio denominado Cristalería Yopal, contiguo a esto se encuentra un patio-solar. <i>Segundo Piso</i> <ul style="list-style-type: none">- Corredor / hall de circulación- Tres apartamentos los cuales constan de sala-comedor, cocina, una alcoba, un baño, balcón.- Un apartamento que cuenta con sala-comedor, dos alcobas, cocina, baño.- Escaleras que conducen a una terraza cubierta con lámina, donde se encuentra la zona de ropas con dos lavadero y dos pilas sin enchapar.
10.7	<u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:</u> <u>FACHADA:</u> Con dos portones en vidrio, una puerta Metálica, en el primer piso, dos puertas y dos ventanas en la fachada del segundo piso <u>CIMENTACIÓN:</u> Se intuye, en concreto ciclópeo. <u>ESTRUCTURA:</u> Muros de carga

	<p><u>CUBIERTA GENERAL:</u> Teja de fibrocemento</p> <p><u>MUROS:</u> Mampostería.</p> <p><u>TERMINADOS:</u> Regulares.</p>
10.8	<p><u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS:</u></p> <p><u>PISOS:</u> Cerámica y baldosa</p> <p><u>PAREDES:</u> frisadas, estucadas y pintadas.</p> <p><u>CIELO RASOS:</u> Si. (segundo piso en machimbre)</p> <p><u>PUERTAS:</u> Metal y madera</p> <p><u>VENTANAS:</u> Metal y madera</p> <p><u>BAÑO(S):</u> Totalmente enchapado</p> <p><u>COCINAS:</u> Si</p> <p><u>ILUMINACIÓN:</u> Natural y artificial, aceptable.</p> <p><u>VENTILACIÓN:</u> Natural, aceptable.</p>
XI.	<p><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u></p> <p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo.</p> <p><u>AGUA:</u> Si.</p> <p><u>LUZ:</u> Si.</p> <p><u>GAS NATURAL:</u> Si.</p> <p><u>ALCANTARILLADO:</u> Si.</p>
XII.	<p><u>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE:</u></p> <p><u>COMERCIABILIDAD:</u></p> <p>Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar.</p> <p><u>CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:</u></p> <p>Comercio sobre las principales vías del sector</p>

	<u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u> Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.
--	--

XIII.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:</u> Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares, tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.
--------------	---

XIV.	<u>MÉTODO(S) VALUATORIO(S)</u> El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas. Para la fijación del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación: <table><tr><td>) Tierra, propiedad y bienes.</td><td>) Objetividad.</td></tr><tr><td>) Mayor y mejor uso.</td><td>) Certeza de fuentes.</td></tr><tr><td>) Principio de sustitución.</td><td>) Transparencia.</td></tr><tr><td>) Precio, costo, mercado y valor.</td><td>) Integridad y suficiencia.</td></tr><tr><td>) Valor de mercado.</td><td>) Independencia.</td></tr><tr><td>) Enfoques o métodos de valuación.</td><td>) Profesionalidad.</td></tr><tr><td></td><td>) Utilidad</td></tr></table>) Tierra, propiedad y bienes.) Objetividad.) Mayor y mejor uso.) Certeza de fuentes.) Principio de sustitución.) Transparencia.) Precio, costo, mercado y valor.) Integridad y suficiencia.) Valor de mercado.) Independencia.) Enfoques o métodos de valuación.) Profesionalidad.) Utilidad
) Tierra, propiedad y bienes.) Objetividad.														
) Mayor y mejor uso.) Certeza de fuentes.														
) Principio de sustitución.) Transparencia.														
) Precio, costo, mercado y valor.) Integridad y suficiencia.														
) Valor de mercado.) Independencia.														
) Enfoques o métodos de valuación.) Profesionalidad.														
) Utilidad														

14.1	<u>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</u> 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. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.
------	--

XV.	<u>CONSIDERACIONES ESPECIALES</u> Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitación.
------------	--

	<p>El Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad, del sector y de las condiciones económicas que presenta en la actualidad la región.</p> <p>Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:</p>
15.1	<p><u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u></p> <ul style="list-style-type: none">) El inmueble se encuentra sobre una vía principal del sector.) Fácil acceso) Estado actual de conservación
15.2	<p><u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u></p> <p>La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.</p> <p>El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.</p> <p>El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.</p>

XVI. <u>OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS</u>
<p>A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:</p> <p><u>PARA EL TERRENO:</u> Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos.</p> <p><u>PARA LA EDIFICACIÓN:</u> Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.</p> <p><u>PARA TODA LA PROPIEDAD:</u> Circunstancias económicas actuales. Características</p>

generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

XVII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

-) Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
-) Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
-) Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
-) Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
-) Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Se declara que:

-) Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
-) Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
-) El Evaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
-) Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
-) La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
-) El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o

	<p>reparaciones necesarias.</p> <p>) El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.</p> <p>) El avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.</p> <p>) Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.</p> <p>) El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.</p>
--	--

XVIII.

AVALÚO COMERCIAL

<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	INMUEBLE URBANO
<u>DIRECCIÓN:</u>	CALLE 9ª No. 18-89/95/99

<p style="text-align: center;">VALOR COMERCIAL DEL PREDIO:</p> <p>De acuerdo a su ubicación, estado de actual, expectativa de valorización, me permito conceptuar que el valor comercial del bien inmueble descrito en el presente informe, se encuentra dentro del orden de: <u>SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$735.000.000).</u></p> <p>Así mismo, según lo solicitado por el contratante, para el presente informe se debe tener en cuenta que la a la señora OLGA HERNANDEZ BERDUGO, es propietaria del 50% del bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 470-8104, para lo cual el avalúo comercial de la cuota parte de propiedad de la señora <u>OLGA HERNANDEZ BERDUGO</u>, se encuentra dentro del orden de <u>TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (367.500.000 MCTE).</u></p>
--

Atentamente,



DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ
RAA. No. AVAL - 63459347
CC. 63.459.347
CEL. 3133563525
doracecilia@hotmail.com

XIX. ANEXOS

Registro Fotográfico