



**COLPERITOS**

EMPRESA  
COLOMBIANA  
DE PERITOS

## **DATOS GENERALES DEL AVALUO**

**CLASE DE AVALUO:** AVALUO COMERCIAL

**SOLICITANTE:** LUZ MARINA MARTINEZ HERRERA

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** DIAGONAL 62T # 44B-05

**CLASE DE INMUEBLE:** URBANO RESIDENCIAL

**PROPIETARIO (S):** EDUARDO SIERRA CADENA

**AVALUADOR:** DIANA MARCELA MEJIA PEREZ

**FECHA DE VISITA:** 21 AGOSTO 2021

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 OBJETO DEL AVALUO**

Está valuación tiene por objeto determinar el VALOR RAZONABLE del inmueble bajo estándares de Normas internacionales de información financiera NIIF 13 o IFRS 13.

### **1.2. DEFINICIÓN**

AVALUO: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estaría dispuesto a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

### **1.3. DEFINICIÓN TIPO DE VALOR**

El avalúo se refiere al valor razonable (Fair Value), concepto clave de medición bajo IFRS, el cual está presente en todos los estándares de normatividad emitida por IACB, y citado recurrentemente en USGAAP; pilar fundamental en el entendimiento de medición de las normas internacionales.

Se entiende por valor razonable " El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada; ordenada se refiere a una transacción sin precisiones en condiciones normales e independientes.

Esta transacción ordenada se complementa con las Normas internacionales de avalúo (IVSC) el cual lo define de la siguiente manera: 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.

**ENFOQUE DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

#### **1.4. JERAQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE**

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

**NIVEL 1:** Se refiere a los precios tranzados en el mercado para bienes idénticos, los cuales pueden ser evaluados en la fecha de medición.

**NIVEL 2:** Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables ya sea directa o indirectamente.

**NIVEL 3:** Corresponde a datos no observables en el mercado.

#### **2. LIMITACIONES DEL AVALUO**

Las siguientes especificaciones y condiciones limites se aplican al avalúo aquí presentado.

2.1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del v avaluador.

- De acuerdo con el conocimiento, la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.

2.2. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

- El avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se haga arreglos previos.
- La descripción del avalúo en este informe se aplica solo bajo la forma de utilización actual.
- La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

### **3. MEMORIA DESCRIPTIVA**

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a una casa de un nivel

#### **3.1. NOMENCLATURA**

Diagonal 62T # 44b-05 lote N°13 manzana C Barrio Villa Fadua municipio de Barrancabermeja, departamento de Santander.

7°04'16.1"N 73°49'55.2"W tomadas de Google Maps

#### **3.2. AREAS Y LINDEROS**

**SUROESTE:** CON LA TRANSVERSAL 44B.

**SURESTE:** CON LA DIAGONAL 62.

**NORESTE:** CON EL LOTE # 14 DE LA MISMA MANZANA

**NOROESTE:** CON EL LOTE # 12 DE LA MISMA MANZANA

#### **3.3. PROPIETARIO**

El inmueble es propiedad del señor Eduardo Sierra Cadena cedula 91.040.690 según consta en el certificado de matrícula número 303-10475 expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

#### **3.4. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL**

Vivienda casa un nivel. Uso residencial, Estrato 2

### **4. EL SECTOR**

Es un sector donde se puede evidenciar, iglesias, puestos de salud, colegios, flujo vehicular de transporte público, zona residencial y comercial.

El bien inmueble al momento de la valoración no presenta afectación, de orden público.

#### **4.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR**

La zona y especialmente el entorno del predio objeto de avalúo, tiene una actividad residencial.

### **5. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN**

Para la realización del presente avalúo se analizaron previamente los documentos suministrados por el Sra LUZ MARINA MARTINEZ HERRERA de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales, además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- Certificado de tradición y libertad número 303-10475
- Escritura pública número 00891 Notaria decima del circulo de Bucaramanga.
- Se efectuó visita al predio el pasado 21 de agosto del 2021 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica
- Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores.

### **6. SERVICIOS**

Cuenta con todos los servicios, luz, agua, gas, alcantarillado, funcionan de forma normal y continua

## **7. CONSIDERACIONES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- Ubicación del inmueble en un sector urbano con actividad residencial según Pot de Barrancabermeja del
- Vías de acceso en buen estado y comunicación.
- Servicio de alumbrado público y en buen estado de conservación y mantenimiento.
- Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados, con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.

## **8. DESCRIPCION CONSTRUCCION**

El predio objeto de valoración es una casa de un nivele esquinera. Muros en ladrillo, estructura en vigas y columnas, acabados pintados, frisados y estucados, pisos en tableta, techo en eternil y cielo raso draywall con apliques decorativos en yeso, enchape en baño, Consta de 4 habitaciones, baño auxiliar, sala-comedor, cocina tradicional, patio con construcción trasera.

Área del terreno 177,6 mts<sup>2</sup>      Área de la construcción 150 mts<sup>2</sup> aproximadamente.

Estado de conservación según la tabla de FITTO Y CORVINNI clase 3 El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Visutez 40 años

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

Para la determinación del valor se adoptó el enfoque de mercado, se consideraron precios trazados para bienes similares que pudieran ser evaluados en la fecha de la medición, método de comparación.

| PROCESAMIENTO ESTUDIO DE MERCADO |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  |                                 |                        |                      |             |                 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|------|----------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|-------------|-----------------|
| ID                               | MUNICIPIO       | BARRIO          | TIPO | VALOR OFERTA   | TERRENO HOMOGENIZADO | VALOR DEPURADO | ÁREA DE TERRENO m2 | VALOR TERRENO m2 | ÁREA CONSTRUIDA                 | VALOR_M2_CONSTRUCIONES | VALOR CONSTRUCCION   | USO ACTUAL  | TELÉFONO FUENTE |
| 1                                | Barrancabermeja | Granjas         | NPH  | \$ 60.000.000  | \$ 54.000.000        | \$ 50.760.000  | 72                 | \$ 375.486       | 65                              | \$ 365.000             | \$ 23.725.000        | Residencial | 3053132097      |
| 2                                | Barrancabermeja | Granjas         | NPH  | \$ 70.000.000  | \$ 63.000.000        | \$ 63.000.000  | 84                 | \$ 355.833       | 70                              | \$ 473.000             | \$ 33.110.000        | Residencial | 3208172469      |
| 3                                | Barrancabermeja | Granjas         | NPH  | \$ 170.000.000 | \$ 153.000.000       | \$ 145.350.000 | 207,5              | \$ 335.759       | 160                             | \$ 473.000             | \$ 75.680.000        | Residencial | 3103216323      |
| 4                                | Barrancabermeja | Primero de mayo | NPH  | \$ 135.000.000 | \$ 121.500.000       | \$ 121.500.000 | 175                | \$ 354.229       | 110                             | \$ 541.000             | \$ 59.510.000        | Residencial | 3116734868      |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    | <b>PROMEDIO</b>  |                                 |                        | <b>\$ 355.300,00</b> |             |                 |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  | <b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>      |                        | <b>\$ 16.235,33</b>  |             |                 |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  | <b>COEFICIENTE DE VARIACION</b> |                        | <b>4,6%</b>          |             |                 |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  | <b>LÍMITE SUPERIOR</b>          |                        | <b>\$ 371.500,00</b> |             |                 |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  | <b>LÍMITE INFERIOR</b>          |                        | <b>\$ 339.100,00</b> |             |                 |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  | <b>COEFICIENTE DE ASIMETRÍA</b> |                        | <b>-0,03</b>         |             |                 |
|                                  |                 |                 |      |                |                      |                |                    |                  | <b>VALOR ADOPTADO</b>           |                        | <b>\$ 355.300</b>    |             |                 |

- **Área del terreno: 177,6 mts2**  
**Valor mts2: \$ 355.300**  
**Valor total terreno: \$63.101.280**

| LIQUIDACION AREAS INMUEBLE OBJETO DE AVALUOS |          |           |                |                   |                        |              |                  |                  |             |                |
|--|----------|-----------|----------------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ID   | VETUZTES | VIDA ÚTIL | VIDA REMANENTE | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| 1  | 40       | 70        | 30             | 57,14%            | 3                      | 54,87%       | \$ 1.216.000     | \$667.277        | \$ 548.723  | \$ 549.000     |

- **Área construcción: 150 mts2**  
**Valor metro cuadrado: \$ 549.000**  
**Total, área \$82.350.000**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de Marzo 8 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el dictamen tiene una vigencia de (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas puedan afectar a que el inmueble se conserve.

Los inmuebles utilizados en el estudio de mercado están ubicados en el mismo sector respecto al inmueble sujeto de tasación  
Teniendo en cuenta la anterior información, podemos certificar que el predio tiene un valor comercial de **\$145.451.000**

Cordialmente,



DIANA MARCELA MEJIA PEREZ

Perito Avaluador Urbano

RAA: Aval-1098656855

Teléfono 3154427814

Dirección carrera 15 N 65-26



**COLPERITOS**

EMPRESA  
COLOMBIANA  
DE PERITOS

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

FACHADA



FACHADA



SALA-COMEDOR



COCINA



BAÑO



ZONA DE ROPAS

