

*Marluma Avalúos*



**No. de aval – 32.537.201**

**de**

**ANAV**

**Asociación Nacional de Avaladores**

(Conforme lo exige la Ley 1673 de 2013)

**Registrada en la Superintendencia de Sociedades**

**Finca El Refugio – Vereda Rioarriba - Sonsón Antioquia.**

**Celular: 3192505137**

**Email: marlumay26@gmail.com**

# AVALUO LOCALES COMERCIALES EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. **CIUDAD Y FECHA:** Sonsón 9 de marzo de 2.021
  
2. **DIRECCION DE LOS INMUEBLES:** Cafetería Calle 13 No. 9-103,  
Salón de Belleza: Carrera 10 No. 12-26  
  
Los inmuebles objeto del presente informe se encuentran ubicados en el Barrio Buenos Aires, Municipio de Nariño Antioquia.
  
3. **PROPIETARIOS(AS):** **Sucesores Familia Martínez Betancur**, según consta en Certificado de Libertad y Tradición de folio de Matrícula Nro. 028-12533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia, Código catastral 1010010140002200100002 y en las proporciones indicadas en este documento.
  
4. **SOLICITANTE DEL AVALÚO:**  
  
Doctor Santiago Villada Loaiza - Abogado
  
5. **CLASE DE INMUEBLE:**  
  
Locales Comerciales
  
6. **VISITA AL INMUEBLE:**  
  
Fue realizada por la Perito Avaluadora el día 06 de marzo de 2021.
  
- 6.1. **RESPONSABLÉ DEL AVALUO**  
  
**Marta Lucía Maya Patiño – MALUMA AVALUOS**, realiza avalúos comerciales y de rentabilidad entre otros, para ello cuenta con un amplio

conocimiento y experiencia en avalúos comerciales, y mediante un estudio estableció para el inmueble el valor comercial que en capítulo posterior se discrimina.

## **7. LOCALIZACION:**

Departamento: Antioquia

Municipio: Nariño

Barrio: Buenos Aires

Estrato 1

El sector hace parte de la zona urbana del Municipio

## **8. ASPECTOS ECONOMICOS DEL MUNICIPIO**

El Municipio de Nariño está localizado en el Suroriente antioqueño y hace parte de la región Páramo. Sus límites son los Municipios de Argelia de María, Sonsón y el Departamento de Caldas.

En general es un Municipio dedicado a la agricultura, la ganadería y el Turismo, ya que cuenta con grandes recursos hídricos especiales, como son Los Termales del Espíritu Santo y los Termales de El Líbano, en la vereda Santa Rosa.

## **2. CARACTERISTICAS DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE EN PARTICULAR**

### **2.1 VECINDARIO:**

El barrio Los Buenos Aires, sector donde se localiza el inmueble, es un barrio de Estrato 1, localizado en la zona centro en una de las entradas al Municipio por la Plazoleta Bernardo Toro Idárraga, en esquina. El uso del sector es residencial y comercial, la zona está conformada por viviendas independientes y casas de construcción tradicional. Con infraestructura comercial y de servicios.

## **2.2 VIAS DE ACCESO:**

Las vías de acceso a la vivienda se encuentran en buenas condiciones.

## **2.3 TRANSPORTE:**

El sector presenta transporte público en sus alrededores, hacia algunas veredas y otros Municipios e incluso departamento de Caldas y otros transportes personal o público pero contratado.

## **2.4 SERVICIOS PUBLICOS:**

Por estar el predio ubicado en la malla urbana cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios instalados y servicios eficientemente por las Empresas Públicas de Medellín, servicio de Acueducto suministrado por el Acueducto Municipal y de Alcantarillado por cuenta del Municipio de Nariño. Además, cuenta con servicio de telefonía móvil.

## **2.5 FORMA Y TOPOGRAFIA:**

El lote de terreno sobre el cual se construyó el inmueble es de forma regular y su topografía es regularmente plana.

## **2.6 LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**Linderos:** Los linderos se encuentran inscritos en la hijuela número 2 numeral segundo del trabajo de partición en la Sucesión de Juan Evangelista Martínez y María Sara Montes según Sentencia del 31 de agosto de 1988, Juzgado Civil del Circuito de Sonsón, - Matricula inmobiliaria 028-0012533 registrada el 14-03-89 e inscrita bajo radicación No. 480.

**Dimensiones:** 49.9 metros cuadrados local de la panadería/Cafetería y 10.4 metros cuadrados el salón de Belleza.

## **2.7 DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

El inmueble está destinado a actividades económicas de panadería el de 49.9 mts.2 y a peluquería el de 10.4 mts.2.

## **2.8 DISTRIBUCION FISICA:**

Los inmuebles objeto de este avalúo se encuentran ubicados en la calle 13 No. 9-103 y la Carrera 10 No. 12-26 (Esquina) y es de una sola planta.

La distribución del inmueble es la siguiente: tiene una entrada por la calle 13, inmediatamente nos encontramos un baño con batería sanitaria para damas y seguidamente el orinal para caballeros, seguidamente se encuentra el mostrador con algunas vitrinas para parva, confitería, gaseosa y un mesón con lavaplatos y cafetera. Luego se pasa a la zona donde se elabora la parva, la cual está en un espacio que deja libre en la parte de atrás de la peluquería. Saliendo de este último espacio se encuentran las mesas y el espacio donde se atiende a la clientela con la otra puerta que sale a la carrera 10.

**DESCRIPCION FISICA DE LA CAFETERIA/PANADERIA:** El piso es de baldosa sencilla en regular estado, muros en adobe con revoque y pintura en buen estado, techo en cielo raso con tablilla de mármol en perfecto estado, unidad sanitaria completa en buen estado. Techo en buen estado. La altura del piso al techo es de 3.18 metros aproximado. Las dos puertas del negocio de panadería y Cafetería son cortinas de hierro en buen estado.

Continuo a esta puerta por la 10 queda el local de la Peluquería.

**DESCRIPCION FISICA DE LA PELUQUERÍA:** Tiene una extensión de 10.03 metros cuadrados con un ancho de 3.86 de fondo por 2.60 de frente. Está ubicado sobre la carrera 10. Tiene muros con revoque y pintura en perfecto estado, pisos en baldosa en perfecto estado, el techo es en lámina de fibrocemento con pintura blanca en buen estado. La puerta es metálica en cortina de 1.75 x 2.50.

Ambos locales tienen servicios de energía, acueducto y alcantarillado.

## **2.9 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:**

Los aspectos más relevantes que describen la situación del inmueble son las siguientes:

Época de construcción: No se tiene la fecha exacta ya, que solo se pudo mirar que en el año 1924 se abrió la primera escritura y ya existía la casa.

Ventilación: Natural, buena

Iluminación: Natural y Artificial buena.

|             |   |
|-------------|---|
| Estructura: | Bien estructurada, sin peligros inminentes a la vista.                        |
| Fachada:    | En adobe y cemento revocada y pintada con zócalo o rodapié en cemento brusco. |
| Techo:      | Teja de barro y cielorraso en madera.   |
| Muros:      | En ladrillo revocado y pintado.   |
| Pisos:      | Baldosa.  |

La acera de la calle fue arreglada y se encuentra en perfecto estado.

## **2.10 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

**Antigüedad:** A esta construcción no se le puede aplicar la tabla de antigüedad de Fito y Corvini, ya que, a pesar de la edad, la construcción no conserva casi nada de su estado antiguo, pues toda ha sido cambiada y mejorada en todos sus aspectos y materiales de construcción.

**Estado de conservación:** En general se encuentra bien conservada a pesar del tiempo de construcción

## **3. ASPECTO JURIDICO**

### **3.1 TITULOS OBSERVADOS:**

Me fue suministrado certificado de libertad y ficha catastral del predio. Me ciño a la información recopilada en mi visita al predio.

## **4. ASPECTO ECONOMICO**

### **4.1. UTILIZACION ECONOMICA:**

El uso que soporta el inmueble en cuestión es comercial y actualmente se encuentra ocupado por una Cafetería/Panadería administrada por una de sus propietarias y una Sala de Belleza, de quien no sé quien administra.

### **4.2. SITUACION ECONÓMICA DEL PAIS Y PERSPECTIVAS ECONOMICAS E INMOBILIARIAS PARA EL 2021**

Con ocasión del aislamiento preventivo en Colombia y los problemas económicos que esta situación conlleva, el Fondo Monetario Internacional (FMI), anunció que el PIB de Colombia, cayó el 2.4% en la actividad económica del país.

#### **4.3. ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS:**

- El sector cuenta con una buena infraestructura, donde hay actividad comercial y de servicios.
- Su entorno de convivencia es apto,
- El inmueble cuenta con acabados constructivos de buena calidad.
- Cuenta con los servicios conexos y complementarios al negocio.

Es importante hacer énfasis en la diferencia existente entre el presente avalúo y el valor de una eventual negociación.

Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar del estudio que se efectuó para determinar el “valor objetivo” del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo de adquisición del comprador entre otros; lo cual puede distorsionar el valor hacia arriba o abajo del avalúo.

El valor asignado al inmueble es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad obtendría en un mercado abierto y competitivo.

## **5. AVAÚO**

### **5.1. POLITICA EMPLEADA:**

Para definir el avalúo comercial de este inmueble se ha tenido en cuenta la tipología de la zona, los servicios colaterales y las variables ya señaladas en la descripción del inmueble, luego de una visita personal al bien, donde se observaron detalladamente cada uno de los aspectos ya considerados.

También se investigaron avalúos, transacciones y ofertas de inmuebles similares. Se tuvieron en consideración las características físicas de forma, tamaño, afectaciones, tipo de edificación y equipamiento. Se tuvo en cuenta el **Método Comparativo de Mercado**.

Considerando los efectos ya expresados, estimo que el valor comercial del inmueble, es el que se indica a continuación:

## AVALÚO COMERCIAL

### PANADERIA

| Descripción   | Área  | Valor Mts <sup>2</sup> . | Valor Total        |
|---------------|-------|--------------------------|--------------------|
| Terreno       | 60.20 | 65.000                   | 3.913.000          |
| Construcción: | 60.20 | 1.000.000                | 60.200.000         |
| Mejoras       | 60.20 | 600.000                  | 36.120.000         |
| <b>Total</b>  |       |                          | <b>100.233.000</b> |

**VALOR TOTAL DEL AVALUO: CIEN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRE MIL PESOS M./L.**

### VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha, salvo que haya cambios imprevistos en el local o en la categoría del Municipio.

**CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD:** Se deja constancia que, revisado el Certificado de tradición y Libertad, el predio aparece hasta el momento a nombre de las siguientes personas con sus respectivos derechos.

Maria Consuelo Martínez Betancur,  $1/12 + 1/12 + 1/12 = 3/12$

Juan Fernando Martínez Betancur,  $1/12 + 1/12 + 1/12 + 1/12 + 1/12 + 1/12 = 6/12$

Joaquín Antonio Martínez Betancur  $1/12$

María del Carmen Martínez Betancur  $1/12$

María Virginia Martínez Betancur  $1/12$

Atentamente,

**MARTA LUCIA MAYA PATIÑO**

**Perito Avaluadora adscrita a la ANAV. – R.A.A. No. de Aval 32.537.201**

FOTOS











6 mar. 2021 12:37:05 p. m.  
9-99 Calle 12  
Nariño  
Antioquia

**Bodegazo Cerámico Rionegro**  
CR 47 No. 56 - 88 Tel: 6145151 Cel: 3102187468 Tel:  
RIONEGRO ANTIOQUIA

FACTURA DE VENTA No. **BR001178**  
REGIMEN COMUN  
PISOS Y ENCHAPES RYL SAS N.I.T. 900511135-3  
RESOLUCION DIAN 18762015837280 2019-07-02  
BR3615-BR10000 HABILITA  
FACTURA POR COMPUTADOR  
CONTADO  
F1 BR001178 2021-03-04 11:51:34

**CLIENTE** MARTINEZ, DE DE LOS RIOS  
**Fecha:** 2021-03-04 **Vence:** 2021-03-04  
**NIT** 21892542-3 **TELEFONO:** 3208833556  
**DIRECCION:** CENTRO **CIUDAD:** NARIÑO  
**VENDEDOR:** DUQUE GOMEZ, LILIANA PATRICIA

| Cod. Artículo | Pr.  | Nombre del Artículo   | Bd | Cant  | Dcto. | Valor Unitario | Valor Total |
|---------------|------|---|----|-------|-------|----------------|-------------|
| CM97900601    | 8 Cj | DECORADO SWEET CREMA 20X60 FIRENZECOPR                            | BR | 8,000 | 0     | 9,160          | 73,277      |
| BO68390701    | 9 Cj | BOQUILLA MARFIL 2 KG SUPERFIDO                                    | BR | 9,000 | 0     | 8,319          | 74,871      |
| CN100114      | 5 Cj | PARED TERRASINI CREMA BRILLANTE 28X45 (1.764) 1RA CERAMICA ITALIA | BR | 8,820 | 0     | 20,665         | 182,261     |
| CN100056      | 5 Cj | PARED BRONI NARANJA 28X45 (1.764) 1RA CERAMICA ITALIA             | BR | 8,820 | 0     | 17,640         | 155,581     |

**ORIGINAL** **CANCELADO** **NO SE ACEPTAN DEVOLUCIONES**

Cr 46 # 56 - 88 Rionegro/Antioquia  
Tel: 614 5151 Cel: 310218 7468

Observaciones: Cantidad Total: 34.640 Peso/KG: 318

|         |                            |               |              |         |
|---------|----------------------------|---------------|--------------|---------|
| Elaboró | ACEPTO LA PRESENTE FACTURA | FIRMA EMPRESA | BASE         | 485,990 |
|         |                            |               | DESCUENTO    | 0       |
|         |                            |               | I.V.A. 19%   | 92,338  |
|         | FIRMA Y SELLO CLIENTE      |               | NETO FACTURA | 578,328 |

"Favor seguir las recomendaciones de instalación, mantenimiento y uso del producto, que se encuentran en el empaque. Omitirlas exonerará al Almacén de cumplir con la garantía según lo indicado en el Artículo 16 Ley 1480 estatuto de protección al consumidor" y demás normas concordantes. - ORIGINAL 2 -

6 mar. 2021 12:26:57 p. m.  
9-99 Calle 12  
Nariño  
Antioquia

**Pisos & Decoraciones SAN BENITO**

Nit. 43.161.404-9  
URREA BAENA DARLING

Tel. 511 0271  
Cra. 56C No. 51 - 126  
San Benito - Medellín

FACTURA DE VENTA

Nº DC 727  
04 03 21

Pisos, enchapes,  
pega, lechada

Señor(es): MARCO CONSUELO MARTINEZ Fecha: D M A  
Nit. / C.C. 21.892.542 Teléfono: 320.8833556  
Ciudad: RIONEGRO Dirección:

| CANT.  | ARTICULO                           | VR. UNITARIO | VR. TOTAL |
|--|------------------------------------|--------------|-----------|
| 56 <sup>45</sup>   | CIPRES OSCURA 53x55 <sup>220</sup> | 24.900       | 1404.858  |
| 20   | pegado x 25 KGS LOTEX              | 11.000       | 220.000   |
|  |                                    |              |           |
| FACT. # 000850   |                                    |              |           |

Pisos &  
Decoraciones  
SAN BENITO

 SUBTOTAL 1.365.426  
I.V.A. 19% 259.438

Firma Recibido:

C.C. o NIT

**TOTAL \$ 1.624.864**  
6 mar 2021 12:26:37 p.m.  
9-99 Calle 12

ESTA FACTURA DE COMPRA VENTA SE ASIMILA EN TODOS SUS EFECTOS A LA LETRA DE CAMBIO DE ACUERDO AL ARTICULO 774 DEL CODIGO DE COMERCIO  
Pasados los 30 dias se cobra el 3% de interes por mora de saldos  
Pasado 15 dias no se responde por mercancia.

Nariño  
Antioquia

AUTORIZACION NUMERACION DE FACTURACION 18782008122946 FECHA 2018/05/08 RANGO DC 1 AL DC 10000

LEONEL PEREZ RUT. 9405463-5 CEL. 312 822 2653

|  |   |                       |   |  |   |
|--|---|-----------------------|---|--|---|
| Soportes documentales de saneamiento.<br>5.6 (Decreto 1575 de 2007, Artículo 10. Resolución 2674/2013 Artículo 26.)  |   | 2                     | 1 | 0  | C |
| La calificación del bloque corresponde al 33% del total del acta   |   |                       |   |  |   |
| CALIFICACIÓN DEL BLOQUE  |   |                       |   |  |   |
| II. CONCEPTO SANITARIO   |   |                       |   |  |   |
| % DE CUMPLIMIENTO  | CONCEPTO. Relaciona con una escala (1) al concepto sanitario a emitir | NIVEL DE CUMPLIMIENTO |   | En caso que uno o más de los aspectos a evaluar sea identificado como crítico y calificado como Inaceptable (I), independiente del porcentaje de cumplimiento obtenido, el CONCEPTO SANITARIO a emitir será DESFAVORABLE y se procederá a aplicar la MEDIDA SANITARIA DE SEGURIDAD respectiva. |   |
| 61   | FAVORABLE   | 90-100%               |   |  |   |
|  | FAVORABLE CON REQUERIMIENTOS  | 60 - 89,9%            |   |  |   |
|  | DESFAVORABLE  | < 59,9%               |   |  |   |
| III. RELACIÓN DE LAS MUESTRAS TOMADAS EN EL ESTABLECIMIENTO  |   |                       |   |  |   |
| NUMERO TOTAL DE MUESTRAS TOMADAS   |   | 8                     |   |  |   |
| NUMERO DEL ACTA DE TOMA DE MUESTRAS  |   |                       |   |  |   |
| IV. REQUERIMIENTOS SANITARIOS  |   |                       |   |  |   |
| Se debe ajustar el establecimiento a la normatividad sanitaria vigente corrigiendo los hallazgos registrados en la presente acta.  |   |                       |   |  |   |
| V. APLICACIÓN DE MEDIDA SANITARIA DE SEGURIDAD   |   |                       |   |  |   |
| SI   | NO  | Cuál:                 |   |  |   |
|  |   |                       |   |  |   |
| VI. OBSERVACIONES  |   |                       |   |  |   |
| Por parte de la autoridad sanitaria:<br>El establecimiento CAFETERIA RIOS-MAR. ubicado Sector La Bomba Requiere: Mejorar pisos - Rehabilitar cielo RASO FALSO Rehabilitar paredes. Incluye: el Andén, Preservar carpinterías y vidrios |   |                       |   |  |   |
| Por parte del establecimiento: curso basico de higiene, utilizar uniforme. PLAZO 20 MARZO 2021.  |   |                       |   |  |   |
| VII. NOTIFICACION DEL ACTA   |   |                       |   |  |   |
| Para constancia previa lectura y calificación del contenido de la presente acta firman los funcionarios y personas que intervinieron en la visita, hoy 20 del mes de noviembre del año 2020 en la Ciudad de Argeles                    |   |                       |   |  |   |
| De la presente acta se deja copia en poder del interesado, representante legal, responsable del establecimiento o quien atendió la visita.   |   |                       |   |  |   |
| NOTA: El acta debe ser notificada dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días contados a partir de la realización de la visita.  |   |                       |   |  |   |
| POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS QUE REALIZAN LA VISITA   |   |                       |   |  |   |
| FIRMA:   |   | FIRMA:                |   | FIRMA:   |   |
| NOMBRE:  | Heitor Davino   | NOMBRE:               |   | NOMBRE:  |   |
| CÉDULA:  | 71183850  | CÉDULA:               |   | CÉDULA:  |   |
| CARGO:   | TAJ   | CARGO:                |   | CARGO:   |   |
| INSTITUCIÓN:   | SSS y PSA   | INSTITUCIÓN:          |   | INSTITUCIÓN:   |   |
| POR PARTE DEL ESTABLECIMIENTO  |   |                       |   |  |   |
| FIRMA:   |   | FIRMA:                |   | FIRMA:   |   |
| NOMBRE:  | JAMES IVAN GARCIA   | NOMBRE:               |   | NOMBRE:  |   |
| CÉDULA:  | 1036838605  | CÉDULA:               |   | CÉDULA:  |   |
| CARGO:   | Administrador   | CARGO:                |   | CARGO:   |   |

6 mar. 2021 12:26:13 p. m.  
9-99 Calle 12  
Nariño  
Antioquia