

Informe pericial, proceso de pertenencia

ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA <arq.orlandoalfaro@hotmail.com>

Vie 23/06/2023 4:30 PM

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Magdalena - Plato <j02pmpalplato@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

AVALUO DE PERTENENCIA, COMERCIAL Y GEO REFERENCIA - LOTE DE TERRENO - CONSTRUIDO - 2023..pdf;

Buenas tardes a todos

ORLANDO DE JESUS ALFARO ARRIETA

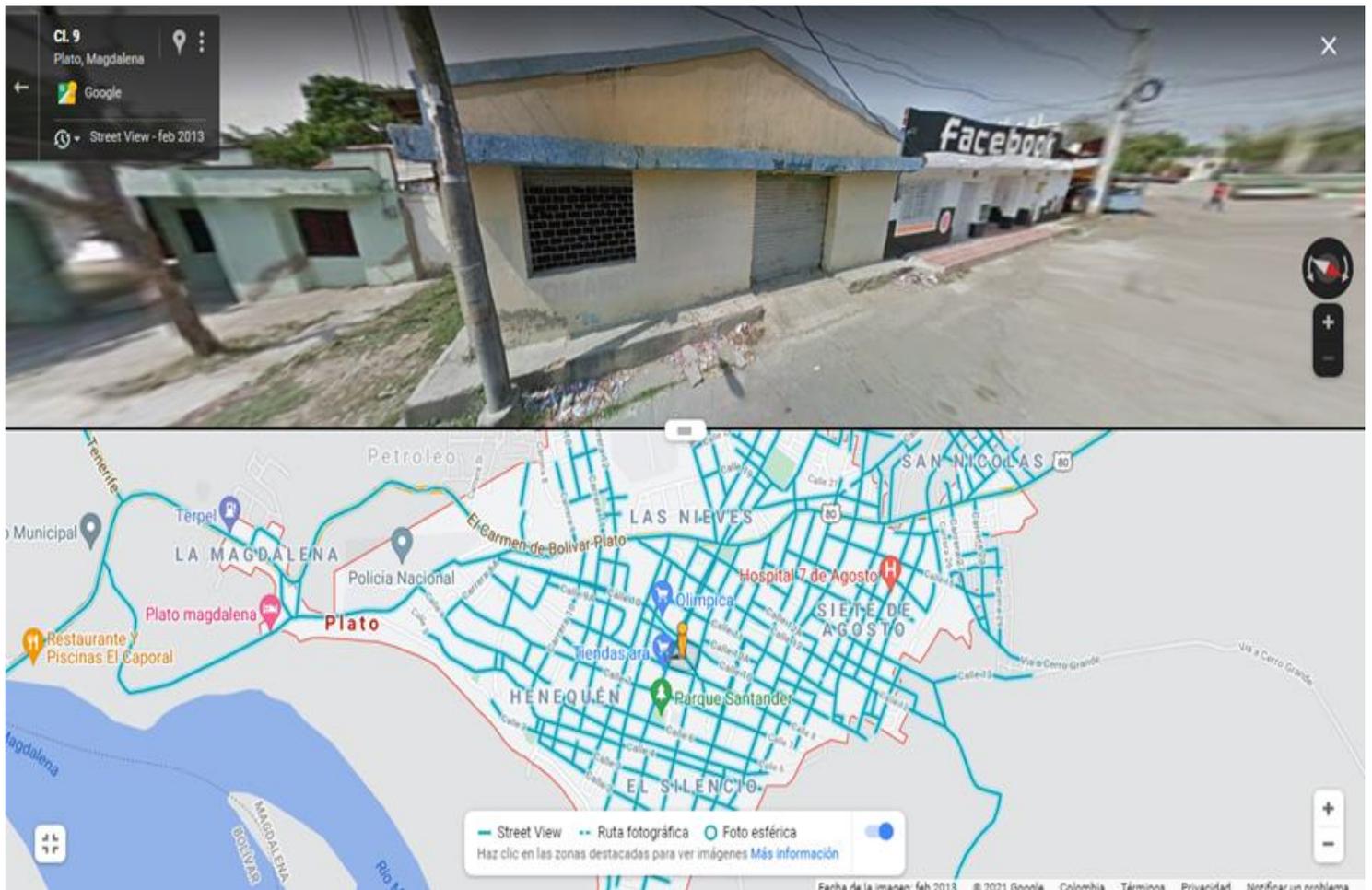
Arquitecto



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO CONSTRUCCIÓN AVALÚOS

DICTAMEN PERICIAL, PROCESO DE PERTENECIA. -

PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO
DE PLATO – MAGDALENA.



Solicitante:

ALEJANDRINA MERCEDES MEJIA GUZMAN
CC. No.: **39.088.711** de Plato – Magdalena.
A – HABITACIONAL, C 9 15 26.

JUNIO 20 de 2022.



CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	
2.4	MUNICIPIO.....	
2.5	DEPARTAMENTO.....	
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:	
2.10	FECHA DE LA VISITA.....	
2.11	FECHA DEL INFORME.....	
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	
3.1	PROPIETARIOS.....	
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	
3.4	CÓDIGO CATASTRAL.....	
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	
3.6	ESTRATO.....	
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	
4.1	GEOGRAFÍA.....	
4.2	CLIMA.....	
4.3	RELIEVE.....	
4.4	ECOLOGÍA.....	
4.5	ECONOMÍA.....	
4.5.1	ASPECTOS ECONÓMICOS	

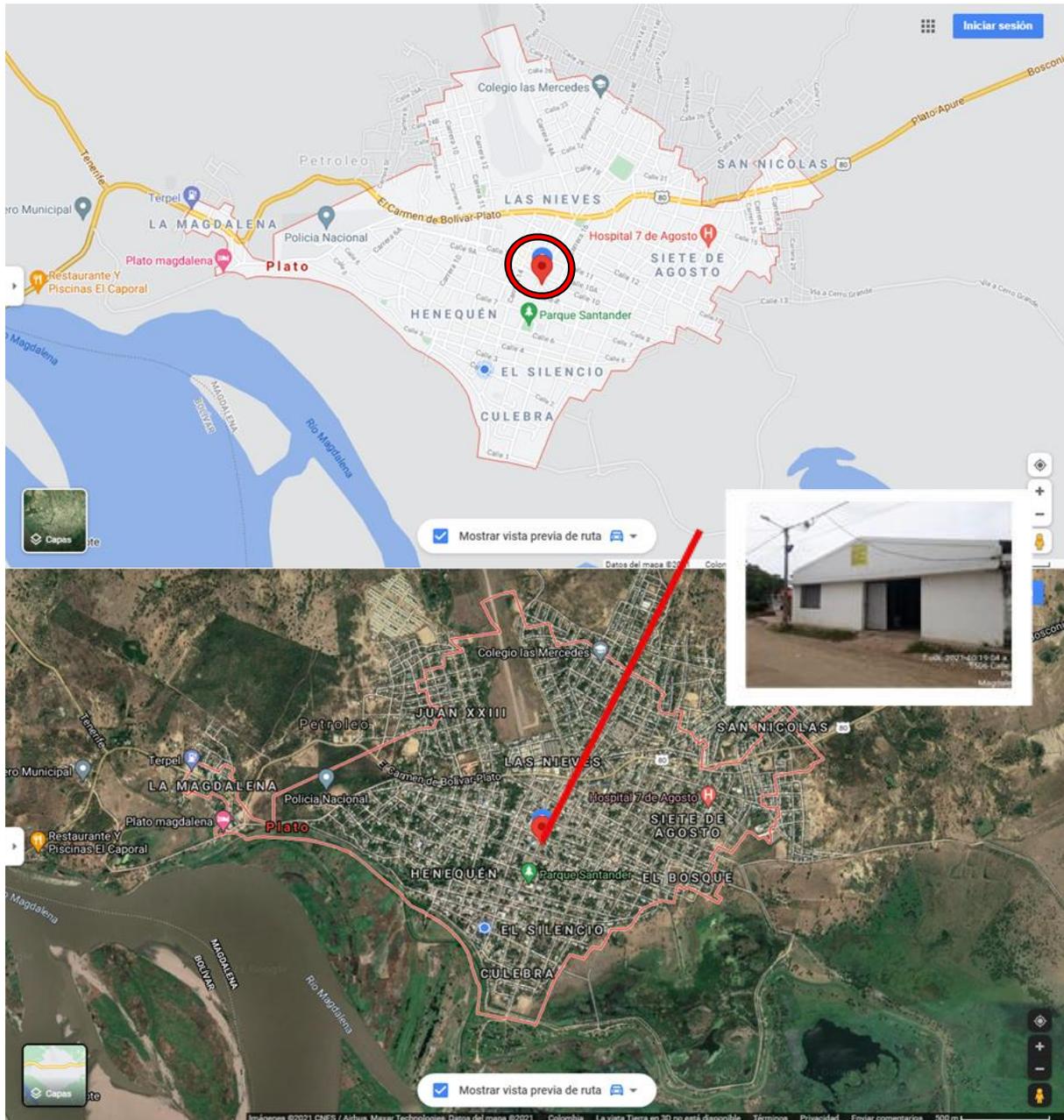


4.6	VÍAS DE ACCESO.....	Buen acceso, Pavimentada la vía.
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	
5.2.1	TOPOGRAFÍA.....	
5.2.2	FORMA.....	
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	
5.2.4	CLIMA Y TEMPERATURA.....	30° a 35° grado día.
5.3	ÁREAS.....	
5.4	LINDEROS.....	
5.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO.....	
5.6	CONSTRUCCIONES.	
6	NORMATIVIDAD, UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE.....	
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	
8	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	
8.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO.....	
8.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	
8.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	
8.4	SEGURIDAD.....	
8.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	
9	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	
9.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.....	
9.2	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....	
10	OTRAS CONSIDERACIONES.....	
11	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	
12	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	
13	CERTIFICACIONES.....	



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN. AVALÚOS

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

9°47'25.7"N 74°47'03.7"W

Latitud: 9°47'25.7"N
Longitud: -74°47'03.7"O



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lote solar - construido.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial, georreferencia de predio urbano para su adjudicación.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación para el terreno.

Método de Costo de Reposición para Construcciones.

2.4 MUNICIPIO

Plato.

2.5 DEPARTAMENTO

Magdalena.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Comercial.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

Impuesto predial y Referencia catastral.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende legalizar, referenciar y determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO CONSTRUCCIÓN AVALÚOS

2.10 FECHA DE LA VISITA

16 JUNIO de 2023.

2.11 FECHA DEL INFORME

20 JUNIO de 2023.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

16 JUNIO de 2023.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 SOLICITANTE

ALEJANDRINA MERCEDES MEJIA GUZMAN

CC. No.: **39.088.711** de Plato – Magdalena.

3.2 DOCUMENTO DE PROPIEDAD

Matricula Inmobiliaria

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

226-28030.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

47555010200590016000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

SI CUMPLE.

3.6 ESTRATO

3 Medio Bajo

3.7 PREDIO

Medianero

3.8 METODO UTILIZADO

METODO COMPARATIVO Y ESTADO DEL INMUEBLE.

3.9 TIEMPO DE PROPIEDAD

21 años.



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Plato es un municipio de Colombia, situado en el norte del país, en el departamento del Magdalena. Tiene una población de 16.088 habitantes, 6.324 de ellos en la cabecera. Se sitúa a 220 Km de la capital del departamento, santa marta.

Ubicado en el centro de la Región Caribe Colombiana cercano a las principales ciudades de la región. Por su territorio pasa la carretera Transversal de los Contenedores (Proyecto Ruta del Sol sector 3) y punto estratégico hacia el distrito de Mompox. Además, posee el segundo más importante complejo cenagoso del país.

4.1 GEOGRAFÍA

Descripción Física: El Municipio de PLATO tiene una superficie aproximada de 1.500,04 kilómetros cuadrados que representan el 6,6% del área total del Departamento del Magdalena. A pesar de la pérdida de territorio por creación de nuevos municipios, Nueva Granada, se ubica actualmente en el segundo lugar entre los 31 municipios del departamento según la extensión territorial, superado solamente por Santa Marta.

La cabecera municipal se extiende sobre una superficie aproximada de 351 hectáreas o 3,51 km². Los restantes 1.496,53 kms² conforman la superficie rural del municipio distribuida en 12 corregimientos. En el sector rural se destaca una inmensa extensión territorial de terrenos baldíos conocidos popularmente como “Los Playones de Plato”.



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO CONSTRUCCIÓN AVALÜOS

Límites del municipio: Plato - Magdalena,



Extensión total: 1.500,04 Km²

Extensión área urbana: 3,51 Km²

Extensión área rural: 1.496,53 Km²



Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 20

Temperatura media: 28° C

Distancia de referencia: 266 Km de Santa Marta.

4.2 CLIMA

Plato, posee un clima cálido: debido a la cercanía con el río Magdalena las temperaturas oscilan entre 36 °C y 45 °C. El municipio tiene una altitud de 20 msnm.

4.3 RELIEVE

El territorio es predominantemente plano, presentándose una zona cenagosa cerca al río Magdalena y rodeada de una serie de montañas.

4.4 ECOLOGÍA

Flora y Fauna

La flora y fauna del Municipio presenta rasgos particulares de acuerdo con los ambientes diferenciados que le son propios al territorio.

En la zona la vegetación está conformada por plantas propias de ciénagas, pozos, pantanos y áreas aledañas pertenecientes a las familias Ponderiaceae, Salviaceae, Najadaceae, Borriginaceae, Poligomaceae, Gentianaceae, Onagraceae, Lentibulariaceae, Lentibulariaceae, Narantaceae, Cyperaceae, Ceratophyllaceae, Mimosáceas, Gramíneae, entre otras.

4.5 ECONOMÍA

4.5.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

LA GANADERÍA:

Tomando como fuente el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, nos señala que es uno de los renglones sobre los cuales descansa la economía del municipio. Su desarrollo se efectúa en unas 114.004 Has. que representan el 76% del área del territorio y constituye en esencia una actividad que tiene como finalidad el doble propósito, que encuentra en las ciudades de Barranquilla y Santa Marta los principales mercados para la venta de la producción de carne, en tanto que la mayor parte de los casi 20 millones de litros de leche que se producen al año se transforman en queso con destino a Medellín, Armenia, Cali, Pereira, Manizales; otra, se comercializa en estado fresco, con la Compañía Colombiana de Productos Lácteos CICOLAC de Valledupar, la procesadora de leche HATO BLANCO con sede en el Municipio de Nueva Granada y COOLECHERA localizada en la misma región, en tanto que un muy bajo porcentaje de la producción se comercializa localmente.



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN. AVALÚOS

LA AGRICULTURA

Representa otro de los subsectores productivos básicos dentro de la economía rural, tanto por la producción de alimentos como la yuca y el maíz, básicos dentro de la dieta local, cultivos que, sumados a otros de menor importancia en el volumen del producto agrícola municipal, constituyen una importante fuente de empleo e ingresos para la población del área rural.

INDUSTRIA

El sector transformativo es de carácter liviano y tiene poco peso en la localidad, destacándose la actividad de derivados lácteos como la elaboración de queso; también se observan pequeñas unidades productoras de pan, pequeños establecimientos de carpinterías, modisterías, confecciones y avicultura, entre otros, que contribuyen con su aporte a la industria del Municipio.



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente informe valuatorio, limita con la Vía de los Contenedores, una arteria vial con buen comercio, ubicado en el casco urbano del municipio de Plato - Magdalena.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 TOPOGRAFÍA

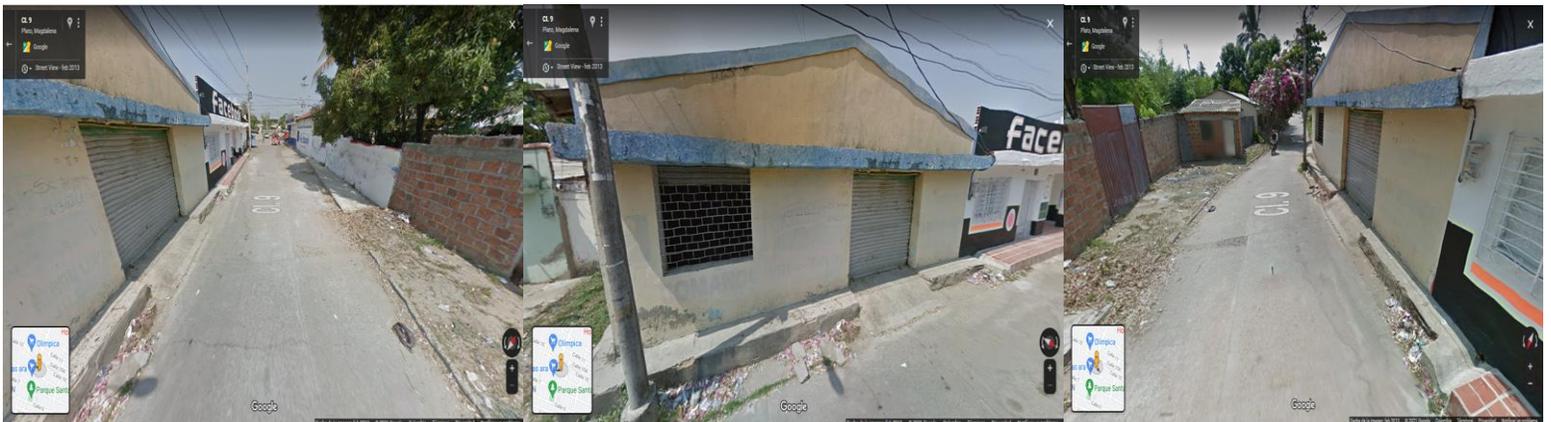
Topografía plana y niveles.

5.2.2 FORMA

Buena

5.2.3 VÍAS DE ACCESO

Vía de acceso pavimentada en buen estado de conservación.



5.3 ÁREAS

AREA DE TERRENO:

Área de Terreno: **156,00 m²**.

Área de Construcción: **156,00 m²**.

Fuente: Catastro Municipal e IGAC Instituto geográfico Agustín Codazzi.

AREAS DENTRO DEL INMUEBLE:

- Anden peatonal
- Un (1) local comercial
- Un (1) baño.

5.4 LINDEROS

Presentados en visita física y técnica.



LOTE DE TERRENO - CONSTRUIDO:

LINDEROS	PROPIETARIOS / MEDIDAS
NORTE:	En extensión de 5,41 metros lineales y 5,59 metros lineales, con calle 9 en medio total 11,00 metros lineales, y predios registrados con código predial No. 47555010301850001000 y 47555010301850003000 .
SUR:	En extensión de 10,10 metros lineales, y predio registrado con código predial y 47555010200590003000 .
ESTE:	En extensión de 11,50 metros lineales, y predio registrado con código predial y 47555010200590013000 .
OESTE:	En extensión de 14,70 metros lineales, y predio registrado con código predial y 47555010200590004000 .

5.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO		
	Energía	:	Si
	Acueducto	:	Si
	Alumbrado Público	:	Si
	Gas Natural	:	Si
	Telefonía	:	Si
5.6	CONSTRUCCIONES		

ESTRUCTURA Y ACABADOS

ESTRUCTURA	Vigas, columnas en concreto	SI CUMPLE
MUROS	Bloque	SI CUMPLE
PISOS	Concreto Pulido	SI CUMPLE
BAÑOS	Bloque	SI CUMPLE
CUBIERTA	Eternit y zinc.	SI CUMPLE

NOTA ACLARATORIA:

- Al momento de realizar la visita física y técnica, se pudo contactar que es una vivienda construida con un tiempo de 21 de años de construcción, y se evidencio el estado de conservación de la estructura, accesorios y cubierta.
- Estos factores, presentados en el estado de conservación de la vivienda, son valorados en el momento del valor del metro cuadrado de construcción.



6 NORMATIVIDAD, UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Documentos presentados por parte de los involucrados dentro de este informe, como es Documento de **REGISTRO DE INSTRUMENTO PUBLICOS**.

El inmueble ubicado en el barrio **“LOS GUAYACANES”**, se encuentra ubicado en el perímetro urbano del municipio de Plato – Magdalena. Referencia influyente para el valor comercial del inmueble en estudio.

Este Lote – Solar, se encuentra construido una edificación con una estructura existente hace más de 21 años, pasando por unos analices técnicos y diseño para su Valoración.

LOTE – SOLAR, CONSTRUIDO:

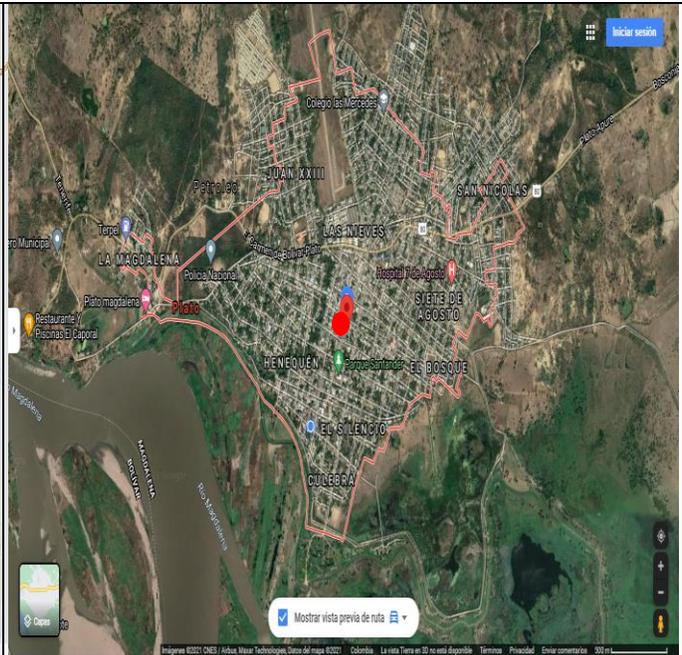
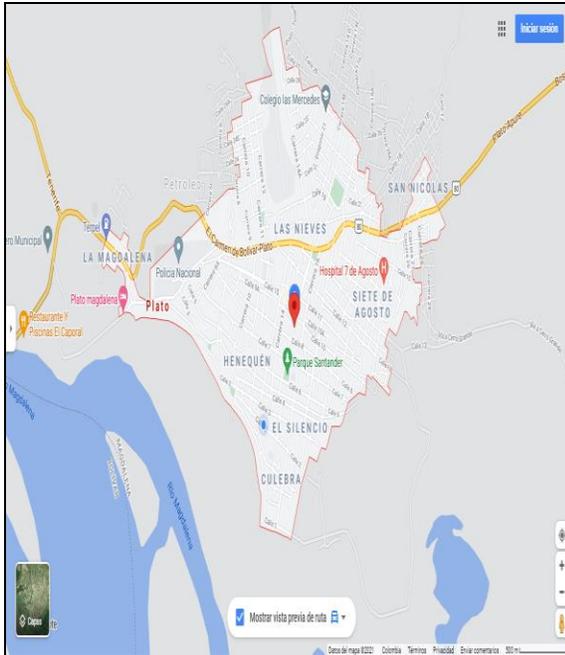
REGISTRO FOTOGRAFICO:





ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN. AVALÚOS

DETALLE DE REGISTRO DE IGAC, UBICACIÓN y GEORREFERENCIA:

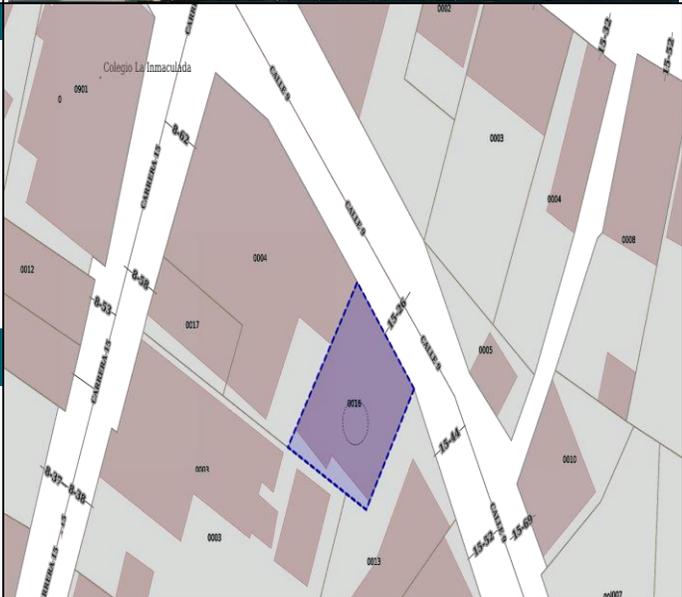


LOTE DE TERRENO – CONSTRUIDO.

Departamento: 47 - MAGDALENA
Municipio: 555 - PLATO
Código Predial Nacional:
4755501020000059001600000000
Código Predial: 47555010200590016000
Destino económico: A - HABITACIONAL
Dirección: C 9 15 26
Área de terreno: 156 m²
Área construida: 156 m²

Construcción 1

Número de habitaciones: 3
Número de baños: 1
Número de locales: 0
Número de pisos: 1
Puntaje: 39
Área Construida: 138 m²





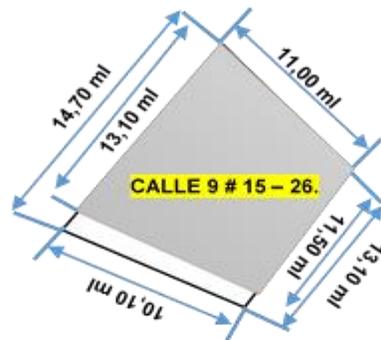
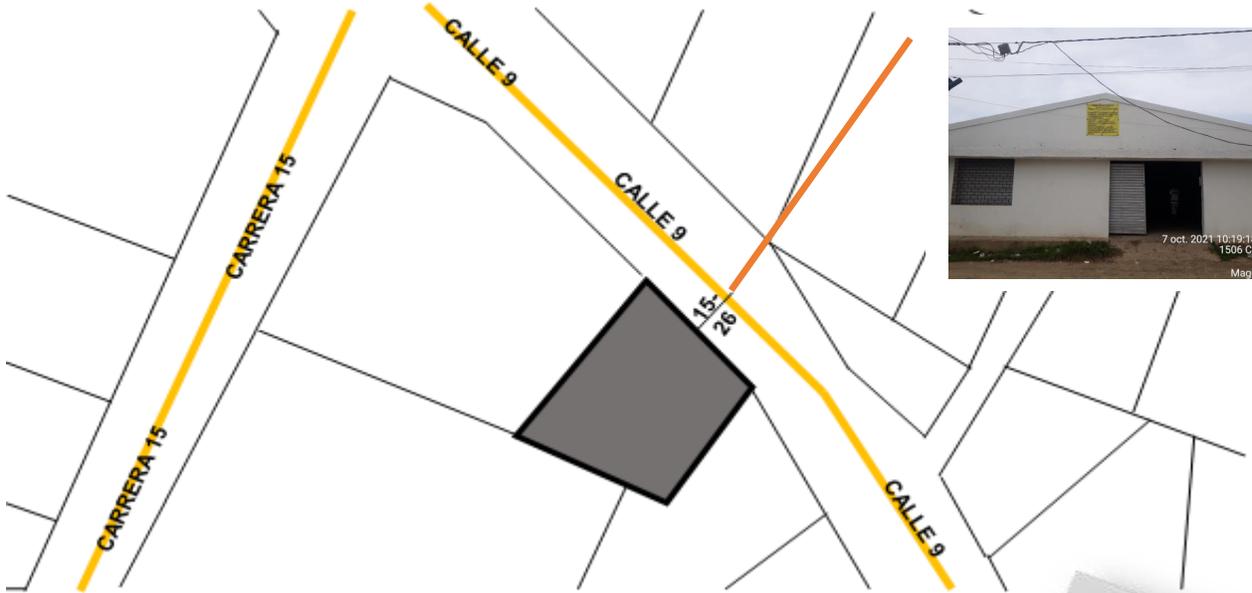
ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN. AVALÚOS



VIAS DE ACCESO



VIAS DE ACCESO



AREA TOTAL DE TERRENO: 156.00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 156 m².



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del predio Urbano

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones si existen.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.



8 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES

RESTRICTIVAS 8.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no tiene aparentes problemas de estabilidad de suelos

8.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas aparentes.

8.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con afectaciones aparentes

8.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas aparentes de seguridad.

8.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

En el sector no se evidencian problemas aparentes de tipo socioeconómicos que afecten la comercialización del inmueble por ser tipo dentro del mismo



METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

9.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

Comparación De Mercado

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

N O	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA LOTE	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 LOTE SIN HOMOGENIZAR	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	CONTACTO	FUENTE
3	VIVENDA UNIFAMILIAR	\$ 234.000,00	0%	\$ 234.000,00	387,49	7.000	\$ 2.230.749,18	\$ 864.393.000,00	\$ 50.000.000,00	1,00	\$ 7.142,85	\$ 7.142,85	Lonja Nacional de Propiedad Raíz	avaluo 28332010 Lonja Nacional de Propiedad Raíz
	PLATO - MAGD.													

PROMEDIO	\$ 220.000,00
DESV. ESTÁNDAR	\$ 17.349
COEF. VARIACIÓN	-7,20%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 280.000,00
LÍMITE INFERIOR	\$ 80.000,00
VALOR ADOPTADO	\$ 220.000,00

VALOR PARA EL TERRENO POR m2 ES DE \$220.000,00

Nota: Debido al escaso mercado inmobiliario presente en el municipio se toman ofertas de mercado realizadas por la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz, se realiza una homogeneización respecto a la ubicación debido a que la segunda referencia de mercado se encuentra peor ubicada con relación al predio objeto de avalúo. De acuerdo con el análisis estadístico, se obtiene un valor promedio de terreno de \$220.000,00 con límite superior de \$280.000,00 y límite inferior de \$80.000,00, adoptando de este modo un valor de **\$220.000,00** por metro cuadrado de terreno.



9.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Método de Costo de Reposición

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 Nuevo sin reparaciones.
- 2 Estado Mal de conservación, requiere algunas reparaciones de importancia.
- 3 Requiere reparaciones de consideración económica.
- 4 Necesita reparaciones importantes.
- 5 Valor comercial, afectado.

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UNDA	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO - CONSTRUIDO	138,00	M ²	1	100	1,00%	1	0,50%	\$ 1.000.000,00	\$ 4.980	\$ 700.000,00	\$ 700.000,00	\$ 96.600.000,00
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES												\$ 96.600.000,00

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN \$ 96.600.000,00



10 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble cuenta con un Área de Terreno: 156,00 metros cuadrados, con base en lo visitado técnicamente para su estudio, por la cual se otorgó licencia de construcción en el área urbana del municipio de Plato – Magdalena y se dictan otras disposiciones.

Se aclara que se liquida área de terreno de acuerdo con lo verificado física y técnicamente dentro del terreno y su construcción, del bien inmueble ubicado en el barrio “**LOS GUAYACANES**”, predio **URBANO**, del municipio de Plato – Magdalena, que es 156,00 metros cuadrados de construcción, en el certificado de Instrumento Publico con un área de 156,00 metros cuadrados área de Terreno. Debido a que en la información suministrada no se presenta claridad de áreas de terreno y construida, se liquida bajo área de terreno y construcción.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

TABLA DE INVERSIÓN EN EL INMUEBLE:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN	CANT	PRECIO UNITARIO	VALOR UNITARIO
NP 1	Área de lote de terreno - construido	M2	156,00	\$ 220.000,00	\$ 34.320.000,00
NP 2	Área de construcción	M2	156,00	\$ 750.000,00	\$ 117.000.000,00
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:					\$ 151.320.000,00



11 CERTIFICACIÓN DEL VALOR.

NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	TERRENO	156,00	M2	\$ 220.000,00	\$ 34.320.000,00
TOTAL, TERRENO					\$ 34.320.000,00
CONSTRUCCION					
1	CONSTRUCCIÓN	156,00	M2	\$ 750.000,00	\$ 117.000.000,00
TOTAL, TERRENO					\$ 34.320.000,00
VALOR TOTAL					\$ 151.320.000,00

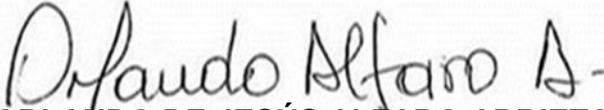
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE, LOTE – SOLAR, CONSTRUIDO:	\$ 151.320.000,00
--	--------------------------

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y 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 **20 Junio de 2023**, es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEITE MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$151.320.000,00).**


ORLANDO DE JESÚS ALFARO ARRIETA
ARQUITECTO
MAT. PROF. No. A08052002
PERITO - AVALUADOR.



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN AVALÚOS

ANEXO:

CERTIFICADO – DIRECCIÓN.

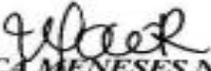
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL NIT. 891780051-4	 ALCALDÍA DE PLATO, MAGDALENA 2020 - 2023	PLATO SE TRANSFORMA CONTIGO	CODIGO: 140.90.14-2020-004
			Vigencia: 2020-2023
			Copia Controlada
			Página 2 de 7

LA SUSCRITA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE PLATO MAGDALENA, a petición de ALEJANDRIA MEJIA GUZMAN.

CERTIFICA:

*Que revisado el Plano Urbano de la Cabecera Municipal de Plato Magdalena, que hace parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT 2002-2011, Adoptado mediante Acuerdo No. 09 de 2002, se pudo establecer que el predio, localizado en Calle 9, realizadas las medidas correspondientes de los puntos de referencia desde la Carrera 15 a la puerta o entrada principal, se le verificó la siguiente nomenclatura: **Calle 9 No. 15-26, Barrio Los Guayacanes.***

Para constancia se expide en Plato Magdalena, a los veintiséis (26) días del mes de octubre de 2021.


MONICA MENESES NORIEGA
Asesora de Planeación

ELABORO: Colombia Meriño VERIFICO: APROBO: Mónica del Pilar Carillo González

CONTACTOS:

SITIO WEB: www.platomagdalena.gov.co

Correos: planeacion@platomagdalena.gov.co - contactenos@plato-magdalena.gov.co

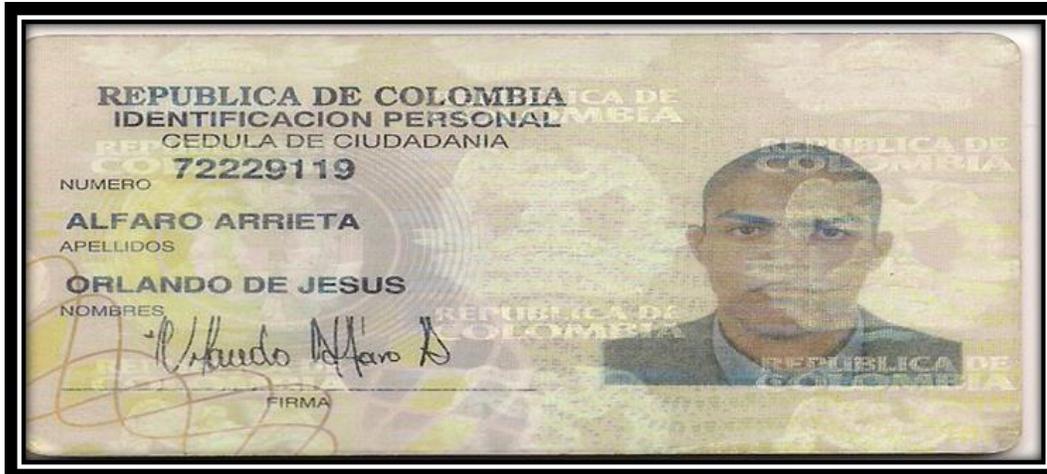
Dirección: Carrera 12 N.º 3-39 Plato Magdalena



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN. AVALÚOS

12 CERTIFICACIONES

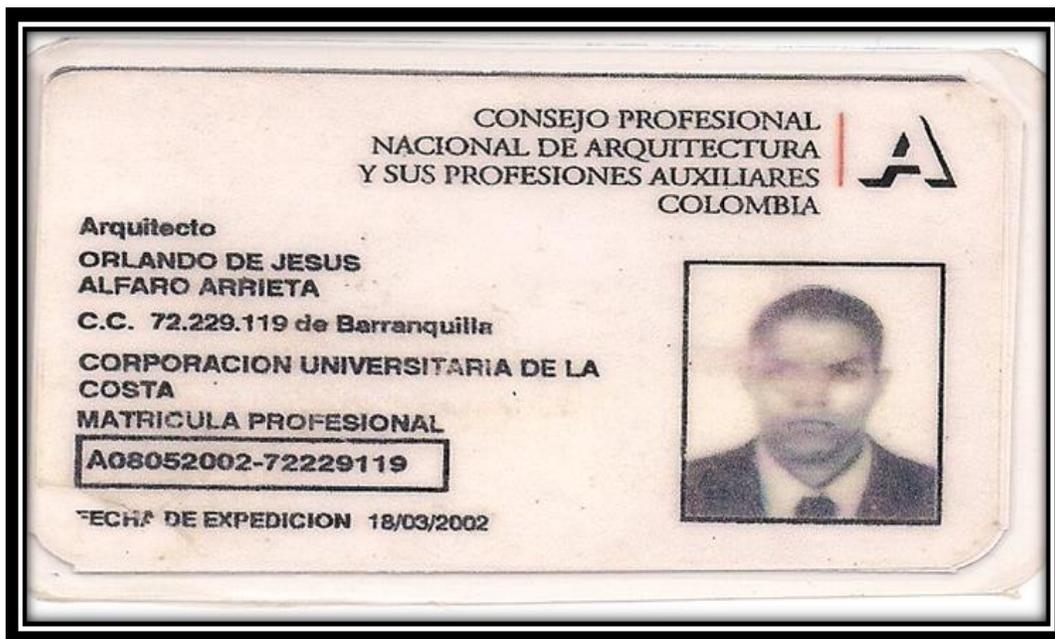
CEDULA DE CIUDADANIA:





ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO. CONSTRUCCIÓN. AVALÚOS

TARJETA PROFESIONAL:





CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



ARQ. ORLANDO ALFARO ARRIETA
DISEÑO CONSTRUCCIÓN AVALUOS

CARNET DE LA LONJA DE AVALUOS, PERITO AVALUADOR:

