

AVALUO COMERTCIAL URBANO
AVALÚO COMERCIAL No. 0010-05/2023

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA
1.1	TIPO DE PROPIEDAD: CASA.
1.2	DIRECCIÓN: CARRERA 12 No. 20 – 20
1.3	PROPIETARIO(S): AQUILEO ARENAS FERREIRA



1.4	SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO: NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ
1.5	DESTINO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL JUSTIPRECIO POR PARTE DEL SOLICITANTE(S).

II.	INFORMACIÓN GENERAL
2.1	<p><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> <u>CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO.</u> Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto. <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> Mayo 12 de 2023</p>
2.3	<p><u>ATENDIDO(S) POR:</u> AQUILEO ARENAS FERREIRA</p>
2.4	<p><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> Mayo 17 de 2023. Realizado por el Perito Avaluador Santiago Díaz Otero.</p>
2.5	<p><u>CREDENCIALES DEL/LOS PERITO(S):</u> Registro Abierto de Avaluadores según Resolución ANAV No. 00089 feb 04 de 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> • R.A.A. AVAL5795174ANAV
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 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.</p>
2.7	<p><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u> El avaluador 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. El avaluador 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</p>

	<p>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> <i>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.</i></p>
2.9	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u> 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. <u>DEPARTAMENTO:</u> Santander <u>CIUDAD:</u> Zapatoca. <u>UBICACIÓN:</u> Sector occidental de la ciudad. <u>LOCALIDAD:</u> ---. <u>BARRIO CATASTRAL:</u> La Loma. <u>BARRIO COMÚN:</u> La Loma. <u>MANZANA CATASTRAL:</u> 0123 <u>LOTE CATASTRAL:</u> 0014. <u>UPZ:</u> No. N/A.</p>
2.11	<p><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Carrera 12 (peatonal parcial). • Calle 20
2.12	<p><u>TRANSPORTE:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Servicio de taxi en vehículos particulares y motocarros.

III.	ASPECTOS JURÍDICOS
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>
IV.	TITULACIÓN Y TRADICIÓN
4.1	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u> Escritura(s) de hipoteca: No.1799 del 12/08/2021, Notaría Novena de Bucaramanga Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 11/05/2023. Recibo(s) del Impuesto Predial: No. Licencias de Construcción: No
4.2	<u>TÍTULO DE ADQUISICIÓN:</u> Escritura No. 135 del 14/05/2019. Notaría Única de Zapatoca.
4.3	<u>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</u> 326-1884
4.4	<u>CÉDULA CATASTRAL:</u> 68895010001230014000
4.5	<u>CÓDIGO CHIP:</u> No aplica.
4.6	<u>DATOS CATASTRALES 2023:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Avalúo Catastral: \$13.112.000 • Destino: RESIDENCIALES URBANOS. • Valor del impuesto ajustado: \$150.000
4.6	<ul style="list-style-type: none"> • Área terreno (m²): 105 (igac) • Área construcción (m²): 42 (igac)
V.	<u>REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL O DISTRITAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE</u>
	<u>ÁREA DE ACTIVIDAD:</u> Área de Actividad Residencial: Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. ZONA: Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda: Zonas residenciales, en las cuales las unidades vivienda pueden albergar - dentro de la propia estructura arquitectónica - usos de comercio y servicios, clasificados como actividad económica limitada, así como aquellas de producción o industriales de bajo impacto que se permitan de conformidad con la clasificación de los usos industriales previsto en el EOT municipal.

	<p>La ficha reglamentaria restringirá y establecerá condiciones para la localización de las actividades que presenten impactos potencialmente mayores, únicamente en las zonas delimitadas de comercio y servicios, con un máximo del 30 % del área bruta del sector normativo.</p> <p><u>TRATAMIENTO:</u> Consolidación: El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.</p>
	<p><u>MODALIDAD:</u> Con densificación moderada: Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.</p> <p><u>USO PRINCIPAL:</u> Vivienda.</p>
6.1	<p><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u></p> <p><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:</u> Si. Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica. Buen estado.</p> <p><u>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:</u> Si. Alumbrado Público, Gas propano domiciliario, parabólica. Aceptable estado.</p>
6.2	<p><u>AMOBILIAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:</u></p> <p><u>VÍAS:</u> Las vías principales se encuentran pavimentadas (en el sector empedradas) y en regular estado de conservación y las vías secundarias se encuentran en su mayoría pavimentadas y en normal estado de conservación.</p> <p><u>ANDENES Y SARDINELES:</u> Si. Aceptable estado. <u>SEÑALIZACIÓN URBANA:</u> Si. Aceptable estado. <u>DEMARCACIÓN VIAL:</u> Si. Aceptable estado. <u>SISTEMA DE SEMAFORIZACIÓN:</u> No. <u>ZONAS VERDES Y ALAMEDAS:</u> N/A. <u>PARQUES:</u> Si. Aceptable estado. <u>ASPECTO GENERAL DEL SECTOR:</u> Aceptable.</p>
VII.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>
7.1	<p><u>TIPO DE INMUEBLE:</u> Casa uni-familiar con un acceso.</p>

7.2	<u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u> En el predio se desarrolla uso residencial.	
VIII.	<u>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</u>	
	El terreno cuenta con las siguientes características:	
8.1	<u>PLANO DEL TERRENO:</u> Forma rectangular.	
8.2	<u>UBICACIÓN EN LA MANZANA:</u> El terreno tiene una ubicación medianera en la manzana con frente sobre la Carrera 12, vía peatonal y vehicular limitada.	
8.3	<u>TOPOGRAFÍA:</u> El terreno cuenta con una topografía quebrada.	
8.4	<u>CERRAMIENTOS:</u> El terreno tiene cerramiento; tiene zona verde adjunta, ajena.	
8.5	<u>FORMA:</u> El terreno tiene forma rectangular.	
8.6	<u>RELACIÓN FRENTE FONDO:</u> El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo 0.4:1, su conformación no se considera "lote tipo".	
8.7	<u>LINDEROS DEL TERRENO:</u> <i>Según Escritura:</i> NORTE: Predios que es o son de Bernardo Prada Pinilla. SUR: Predios que son o fueron de Esther de Durán. ORIENTE: Predios que es o son de Bernardo Prada Pinilla. OCCIDENTE: Carrera 12.	
8.8	<u>ÁREA DEL TERRENO:</u> Según Catastro y medidas tomadas en terreno: 105 m ² .	
IX.	<u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD</u>	
9.1	<u>ÁREA EDIFICACIÓN:</u> Según medidas tomadas en el terreno: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">ÁREA POR PISO</td> </tr> </table>	ÁREA POR PISO
ÁREA POR PISO		

	DEPENDENCIA	AREA m ²
	ÁREA CONSTRUIDA	54
<p>Nota: Para efectos del avalúo se adopta el área de la medición física, por no coincidencia con la consulta catastral.</p>		
9.2	<p><u>NÚMERO DE PISOS:</u> El predio cuenta con construcción de un (1) piso de altura.</p>	
9.3	<p><u>VETUSTEZ O EDAD:</u> Según certificado de tradición y libertad, no hay declaración de la construcción. Se adoptó como edad de construcción 40 años. Vida técnica (construcción ciclópea): Setenta (70) años Vida Remanente: 30 años RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997". Artículo 2º. Parágrafo.- 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.</p>	
9.4	<p><u>REMODELACIONES O AMPLIACIONES:</u> Posterior a la terminación de la construcción, se nota que le han realizado remodelaciones o ampliaciones aparentes.</p>	
9.5	<p><u>ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:</u> La construcción se encuentra terminada.</p>	
9.6	<p><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> La construcción se encuentra en general en buen estado de conservación.</p>	
9.7	<p><u>DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:</u> Anden al frente descubierto en nivel alto respecto de la vía. PRIMER NIVEL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sala. • Dos habitaciones • Comedor • Una batería sanitaria. • Cocina • Área de ropas con lavadero cubierto. • Patio. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Area sin construir en sector oriental
9.8	<p><u>ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:</u></p> <p><u>FACHADA:</u> frisos, pintura y sócalo pintado. <u>CIMENTACIÓN:</u> concreto. <u>ESTRUCTURA:</u> Muros de carga. <u>CUBIERTA GENERAL:</u> Teja de barro. <u>MUROS:</u> Mampostería. <u>TERMINADOS:</u> Buenos y normales.</p>
9.9	<p><u>CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS:</u></p> <p><u>PISOS:</u> ladrillo tableta, cemento pulido. <u>PAREDES:</u> Rustico, vinilo. <u>CIELO RASOS:</u> N/A. <u>PUERTAS:</u> Metálicas y madera. <u>VENTANAS:</u> Metálicas. <u>BAÑO(S):</u> sin enchape. <u>COCINA(S):</u> mesón enchapado. <u>ILUMINACIÓN:</u> Natural y artificial, buena. <u>VENTILACIÓN:</u> Natural, buena.</p>
X.	<p><u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO</u></p> <p>Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo. <u>AGUA:</u> Si. Una (1) cuenta. <u>LUZ:</u> Si. Una (1) cuenta. <u>GAS NATURAL:</u> Si. Una (1) cuenta. <u>ALCANTARILLADO:</u> Si.</p> <p><u>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:</u> El predio tiene asignación del estrato dos (2) vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.</p>
XI.	<p><u>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</u></p> <p><u>COMERCIABILIDAD:</u> Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio tiene comerciabilidad.</p> <p><u>RENTABILIDAD ACTUAL:</u> Predio desocupado.</p> <p><u>PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:</u> Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC.</p>

	<p><u>CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:</u> Comercio sobre las principales vías y centro de la localidad.</p> <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.</p> <p><u>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:</u> En el sector se observó baja actividad edificadora. Reforma a predios.</p>
--	---

XII.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:</u>		
	<p>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.</p> <p>Se eligieron ofertas en venta de lotes, casa-lotes y casas, ubicadas en el barrio La Loma y aledaños. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ubicadas en la parte medianera. • Áreas de lote no superiores a 150m². • Áreas construidas entre 50 m² y 80 m². • De un (1) piso de altura. 		
XIII.	<u>MÉTODO(S) VALUATORIO(S)</u>		
	<p>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.</p> <p>Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques o métodos de valuación. </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad. • Utilidad </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques o métodos de valuación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad. • Utilidad
<ul style="list-style-type: none"> • Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques o métodos de valuación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad. • Utilidad 		

13.1	<p><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.</p>
-------------	--

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.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

XIV. MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 6,7%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial del lote:

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m ²)	PRECIO POR m ² (\$)
1	131	400.000
2	125	410.000
3	114	430.000
4		
5		
6		
7		
8		

PROMEDIO	413.333
N° DE DATOS	3
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	14.472
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3.02%
RAÍZ N	1.73
t-student	1.63
LÍMITE SUPERIOR	425.063
LÍMITE INFERIOR	401.603
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO \$:	402.000

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial de venta de lote adoptado de \$402.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de lote adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas. Este valor está acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial de venta de lote adoptado por m² de \$402.000 se multiplica por el área del lote de 105 m², arrojando un valor comercial para el lote de \$42.210.000.

Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial de la construcción:

ÍTE M	DESCRIPCIÓN	U N D	CANTI DAD	ED AD	VI DA ÚT IL	EDA D EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN M2	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Unidad 1	casa	M 2	54,00	41	70	58,57%	3	56,14%	\$1.250.000	\$701.713	\$548.287	\$ 550.000
		M 2				#IDI V/OI		FALSO		\$0	\$0	\$0

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio de reposición, en virtud a la escasa oferta en venta del sistema constructivo en el sector.

Para fijar el valor comercial de venta de construcción adoptado de \$550.000, se indagó sobre valor actual del metro cuadrado del sistema de construcción en

material, depreciándolo de acuerdo a la estimación de vida útil desde la última adecuación y/o reformas realizadas al bien.
 El valor comercial de la construcción adoptado por m² de \$550.000, se multiplica por el área construida de 54 m², operación que nos da un total como valor comercial para la construcción de \$29.700.000.

XV.	<u>CONSIDERACIONES ESPECIALES</u>
	<p>Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones. Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.</p> <p>Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo.</p>
15.1	<u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u> <ul style="list-style-type: none"> • La ubicación del inmueble sobre vía empedrada peatonal y vehicular limitada. • La valorización de este sector del barrio se ve favorecida por la cercanía a una vía importante.
15.2	<u>FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:</u> <ul style="list-style-type: none"> • El talud del lote respecto del nivel del lote vecino, sector oriental.
15.3	<u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u> <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>

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos.

PARA LA EDIFICACIÓN: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias.

PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

XVII.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
--------------	------------------------------------

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- 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").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- 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.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- 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.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de Información aceptados en Colombia.

- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.

- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

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 ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 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 reparaciones necesarias.
- El Evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador 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.
- 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.
- 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.

XVIII.

AVALÚO COMERCIAL No. 0010-05-2023

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA (un nivel)
---------------------------	-----------------

DIRECCIÓN:	CARRERA 12 No. 20 – 20 Zapatoca
-------------------	---------------------------------

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
AREA m² :	VALOR m² \$:	VALOR TOTAL \$:
105	402.000	42.210.000

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	ÁREA m²:		V/TOTAL \$:
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA:	54		29.700.000
		AVALÚO TOTAL:	71.910.000

SON: SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS.

Atentamente,



SANTIAGO DÍAZ OTERO
Perito R.A.A. AVAL5795174ANAV

Zapatoca, Mayo 17 de 2023

Nota: 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.

XIX. ANEXOS

1	COPIA CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD (suministrado).
2	CONSULTA CATASTRAL.
3	FOTOGRAFIAS
4	ESCRITURA 1799 DEL 12/09/2021 (suministrada)
5	ESCRITURA 1799 DEL 12/09/2021 (suministrada)







Departamento Santander
 Código DANE 62025
 Área (km²) 3027 KM²
 Altitud (metros) 1107
 Población (hacia 1991 (CENSA))
 Directorio geográfico INC

Consulta de coordenadas y alturas

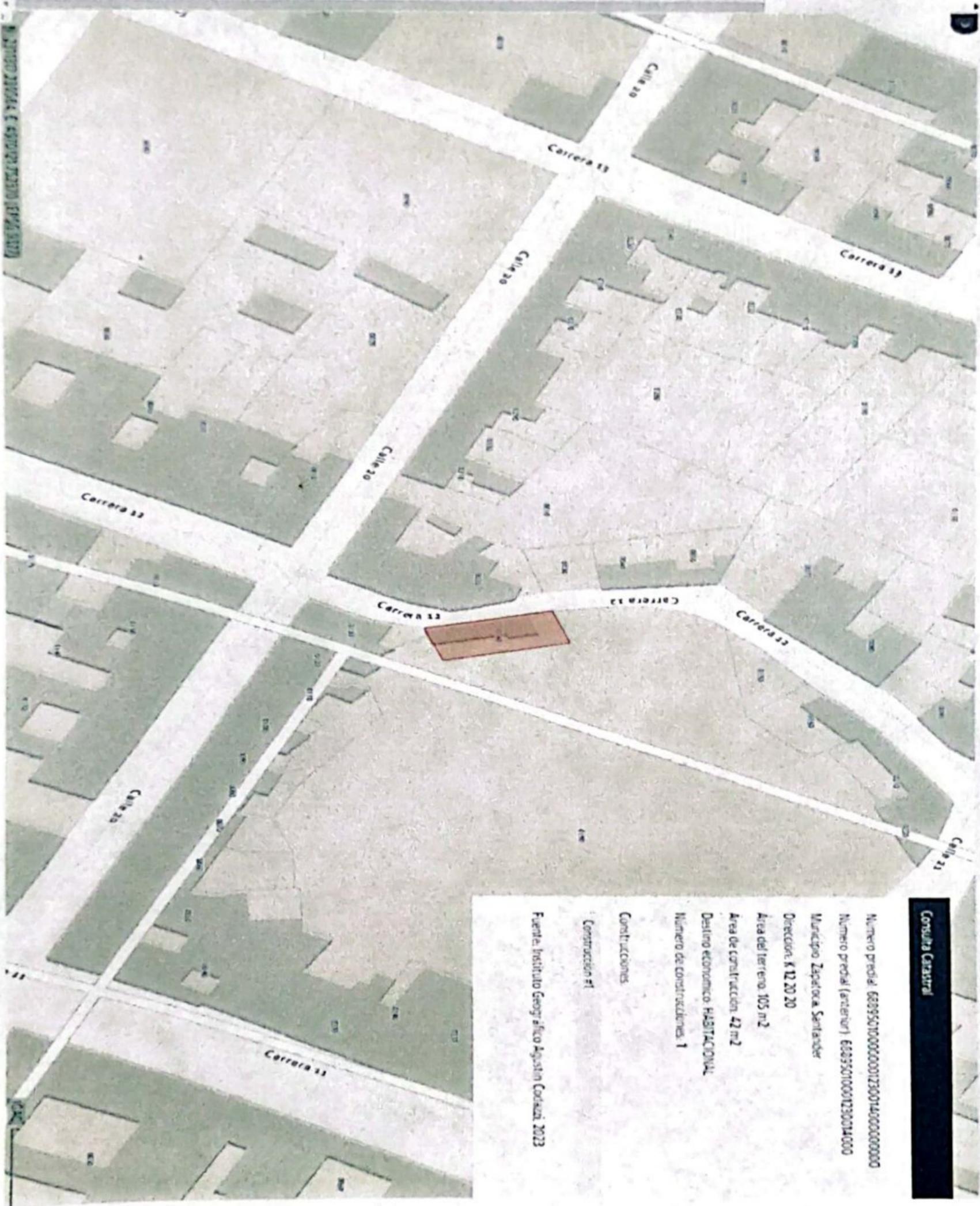
Este herramienta te permite hacer clic sobre un punto y consultar la información de la coordenada

Consulta de datos agrícolas

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un punto y consultar los datos agrícolas

Consulta catastral

Esta herramienta te permite hacer clic sobre un punto y consultar los datos catastrales y construcciones



Consulta Catastral

Numero predial: 62095010000001230014000000000
 Numero predial (anterior): 62095010001230014000
 Municipio: Zapatero, Santander
 Dirección: K 12 20 20
 Área del terreno: 105 m²
 Área de construcción: 42 m²
 Destino económico: HABITACIONAL
 Numero de construcciones: 1

Construcciones
 Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2023



PIN de Validación: acc40a71



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SANTIAGO DIAZ OTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5795174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-5795174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANTIAGO DIAZ OTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de Infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PN de Validación: 20042671



<https://www.raa.org.co>



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
15 Feb 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acc40a71



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN VICENTE DE CHUCURÍ, SANTANDER

Dirección: CARRERA 13 NO. 5 -27

Teléfono: 6254872 / 3112788263

Correo Electrónico: santidiazotero@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO DIAZ OTERO, Identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5795174.

El(la) señor(a) SANTIAGO DIAZ OTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

acc40a71

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los ocho (08) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal