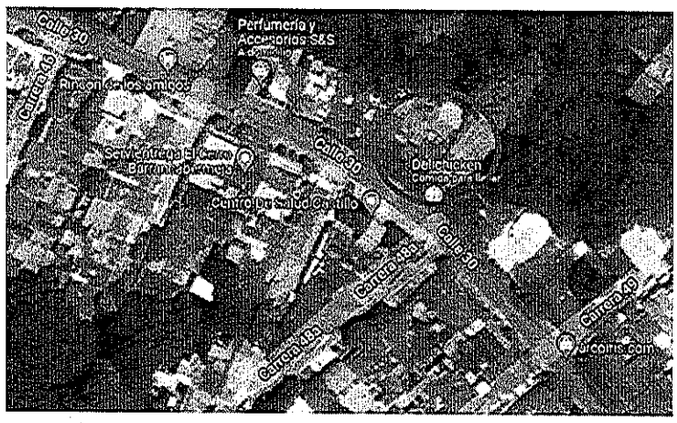
INFORME DE AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE URBANO DE USO INSTITUCIONAL

CALLE 30 No 48-31/33
Barrio El Castillo, Comuna 4
Barrancabermeja, Departamento de Santander.



PROPIETARIO
DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

AVALUADOR RESPONSABLE
María Eugenia Pérez Rodelo
R.A.A. AVAL 63461988
CPS 1838-21

FECHA DE LA VALUACION
Noviembre de 2021

1. – MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de calcular el *Valor de Comercial* de un predio urbano de uso institucional donde funciona el CENTRO VIDA DE LA COMUNA 4.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor Comercial se define como: "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".

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor Comercial* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3.1. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado:

- Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador.
- De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador las explicaciones y conceptos obtenidas en este informe son demostrables.
- El presente informe es propiedad intelectual, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el.

- Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para el Distrito de Barrancabermeja, la Avaluadora que intervino y para el (los) usuario(s) a quien (es) se dirige, la Avaluadora no puede aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.

- El uso de este avalúo es confidencial para las partes.

- 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 hagan arreglos previos.

- La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.

- La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que el perito actuante satisface los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

- El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 1838-21 cuyo objeto es la "Prestación de servicios como arquitecta especialista para brindar apoyo y acompañamiento técnico a la Secretaría de Recurso Físico del proyecto de fortalecimiento institucional de los procesos administrativos de la Secretaría de Recurso Físico del Distrito de Barrancabermeja".

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO:

DISTRITO DE BARRANCABERMEJA – SECRETARIA DE RECURSO FISICO

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

DISTRITO DE BARRANCABERMEJA – SECRETARIA DE RECURSO FISICO, Doctor Roger Sanabria Mejía secretario de Recurso Físico.

4

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Como requisito para la realización de comodato con la comunidad que administra el Centro Vida que actualmente funciona en las instalaciones.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El inmueble objeto del presente estudio corresponde a un lote de terreno urbano y la construcción que sobre el se levanta donde funciona el Centro Vida de la Comuna 4.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Actualmente funciona un Centro Vida para atender a los adultos mayores de la comuna, allí se ejecutan actividades lúdicas, educativas y de alimento.

1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

De acuerdo con el certificado de tradición y libertad suministrado, el propietario del inmueble es el Distrito de Barrancabermeja, el cual fue adquirido por Donación efectuada por la Empresa de Desarrollo Urbano de Barrancabermeja EDUBA.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:

En las Oficinas de Catastro y de Registro de Instrumentos Públicos, el predio se identifica así: CALLE 30 No 48-31/33 Barrio El Castillo.

1.10.1. URBANIZACION:

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Barrancabermeja

1.10.3. DEPARTAMENTO: Santander

1.10.3. LOCALIDAD Y/O COMUNA: Comuna 4

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

Se encuentra ubicado en la Comuna 4 de la ciudad, barrio El Castillo, el cual se conforma por un grupo de manzanas de forma irregular de desarrollo predio a predio y progresivo donde predominan construcciones de un piso.

Particularmente, el predio es medianero.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

En inmediaciones del predio, predominan vivienda de una planta de construcciones sencillas., al frente se encuentra el Centro de Salud El Castillo sitio importante del sector.

Cerca se encuentran polideportivas, iglesia del Cerro, Colegio El Castillo y los barrios Cerro, Planada, Las Nieves y Bella Vista.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:

Sector de uso principalmente residencial, predominan las construcciones de un piso con viviendas de desarrollo progresivo predio a predio.

1.14. VIAS DE ACCESO:

1.14.1 VÍAS PRINCIPALES:

Del sector: Las principales vías de acceso las calles 30, 33 y 35, la carrera 51 que permite acceder desde la Autopista Bucaramanga.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:

Del predio: Las calles que entrelazan las vías principales, la mayoría son en doble sentido, pavimentadas y en buen estado de conservación.

1.14.3 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector hace parte del área urbana del Distrito, infraestructura urbana incompleta, aunque está dotado de canchas, polideportivas, parques, iglesias, andenes, bordillos y alumbrado público.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con todas las obras de urbanismo básicas, tiene alcantarillado y sus conexiones domiciliarias, acueducto, energía eléctrica. Vías vehiculares pavimentadas y bien mantenidas.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

Sector con transporte público bueno con rutas que se dirigen principalmente a la zona comercial de la ciudad.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

El entorno inmediato es residencial estrato 2.

1.16. FECHA DE LA VISITA:

El inmueble se visitó el 22 de octubre de 2021 y se verificaron todos los detalles referentes al inmueble, la visita fue atendida por la administradora Débora Pérez de Ardila.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Para la elaboración del presente informe se suministraron los siguientes documentos:

- Escritura No 1353 de 2011 de la Notaría Primera de Barrancabermeja
- Certificado de Tradición y Libertad 303-20177 impreso el 31 de enero de 2018.
- Estudio de titulo 0770-20177 elaborado en el Contrato de Prestación de Servicios 3200 de 2017.

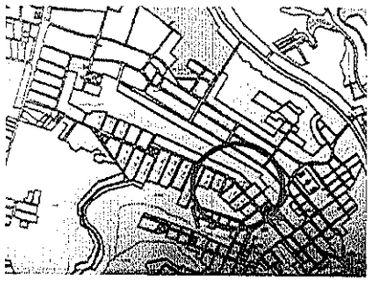
3. INFORMACION JURIDICA

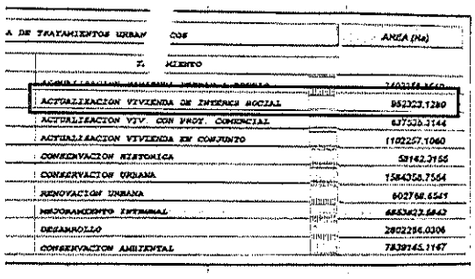
PROPIETARIO	MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
ESCRITURA PÚBLICA #	1353 del 13/06/2011
NOTARIA	Notaría Primera de Barrancabermeja
MATRICULA INMOBILIARIA #	303-20177
CÉDULA CATASTRAL #	68081010400620012000

Nota: La anterior información no es un estudio de títulos.

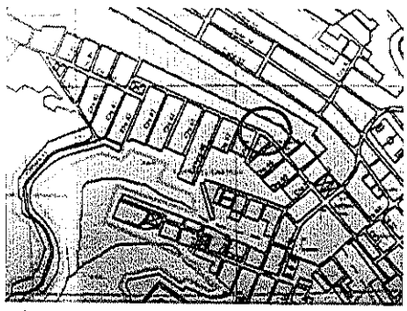
4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

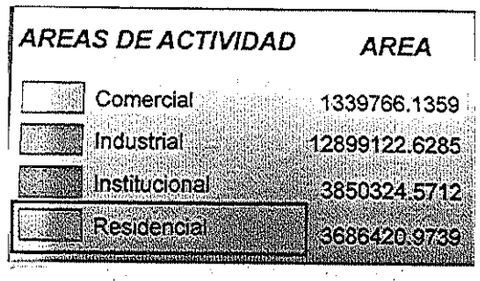
De acuerdo al Acuerdo 018 de 2002, Plan de Ordenamiento Territorial el inmueble tiene uso Institucional.



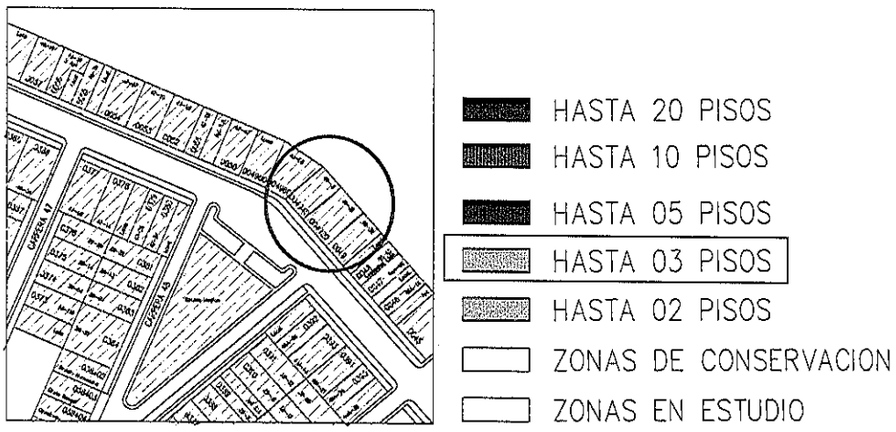


Según Mapa de Tratamientos: Actualización vivienda de interés social





Según Mapa de Áreas de Actividad: Residencial



Según Mapa de Alturas: Tres pisos

5. CARACTERÍSTICAS GEOSPACIALES DEL PREDIO

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. TIPO DE SUELO: Urbano

5.1.2. UBICACIÓN: Medianera

5.1.3. TOPOGRAFÍA: Inclinada

5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular

5.1.5. FRENTE: 10 metros

5.1.6. FONDO: 47 metros

5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO: 1:4

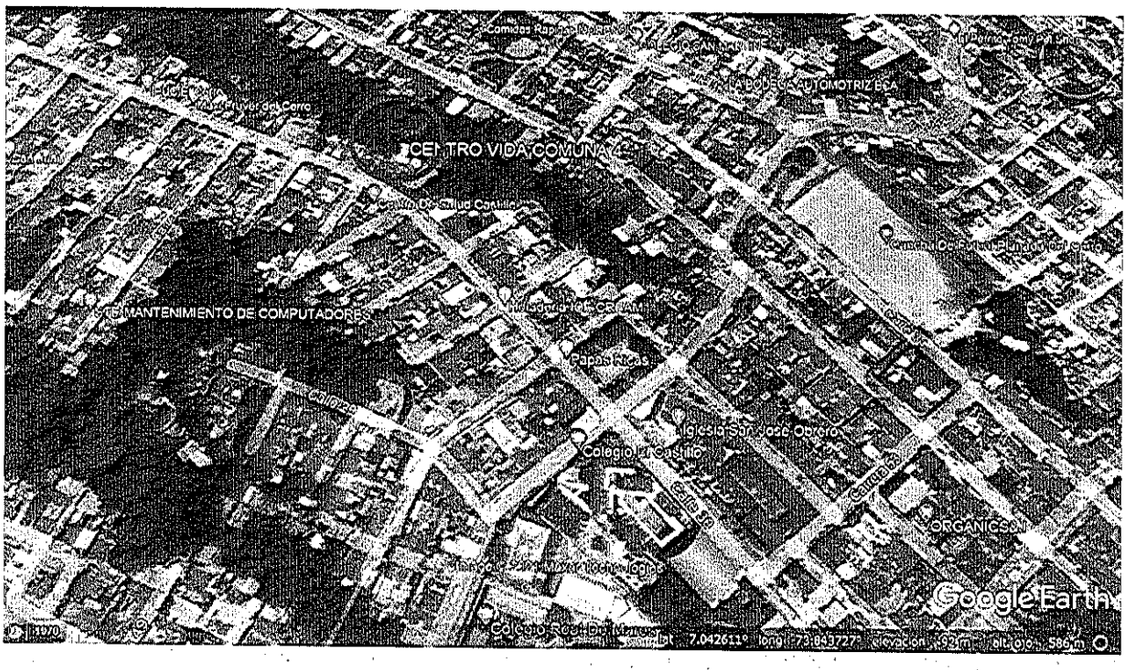
5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:

De acuerdo a la escritura suministrada los linderos son los siguientes:

NORTE: En línea recta de 10 metros lindando con José Domingo Reyes Rivero; Por el ORIENTE, en línea recta de 47 metros lindando con Carlos Lafont y el Instituto de Crédito Territorial; y por el OCCIDENTE, en 47 metros lindando con Constantino Martínez y el antiguo Instituto de Crédito Territorial y por el SUR en 10 metros con la calle 30.

5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA TERRENO: 470 m2

5.1.10. UBICACIÓN GEOGRAFICA:



LATITUD 7.040484° LONGITUD -73.840971°

6 CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION

La construcción es de una sola planta, estructura Aporticada, muros y cerramiento en ladrillo tolete a la vista y de plan.

6.1. AREAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

DESCRIPCION	CANT	UND
CONSTRUCCIÓN	152	M2

6.1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

Cimientos: Vigas y zapatas. **Estructura:** Ferro concreto. **Entrepisos:** No aplica. **Cubierta:** teja de asbesto y cemento. **Cielo Raso**: No tiene. **Mampostería**: Mampostería a la vista en ladrillo cocido de plan. **Baños:** Muros y pisos enchapados en cerámica, aparatos sanitarios en porcelana sanitaria. **Cocina:** muros y mesones enchapados. **Pisos:** tablón de gres para la zona social y cerámica en baños. **Fachada**: Ladrillo a la vista **Carpintería:** Puertas ventanas y rejas en general metálicas, pintadas.

6.2. DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE

El predio se conforma de: salón social, cocina, área de almacenamiento, zona de reparto, baño damas, baño hombres, patio en piso rústico y solar.

6.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN, DE DEPRECIACIÓN Y DE EDAD

Vida útil:	100 años.
Edad del inmueble:	20 años aproximadamente
Estado De Conservación	Bueno
Depreciación física o por edad:	Sí aplica.

11

6.4. SERVICIOS PUBLICOS:

El inmueble cuenta con obras de urbanismo básicas, como alcantarillado y sus conexiones domiciliarias y energía eléctrica, realiza el tratamiento de agua potable y tratamiento de residuos.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El globo de terreno aparentemente no presenta ningún tipo de inestabilidad que pueda poner en riesgo la estructura del mismo.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se observa ningún factor ambiental negativo que afecte el inmueble objeto del avalúo.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El terreno donde se levanta el inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre, cesiones ni vías.

7.4. SEGURIDAD:

Sector que cuenta con seguridad del estado.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

Hasta el momento de la visita las condiciones de seguridad son normales

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Se evidencia una actividad edificadora baja, actualmente las intervenciones se presentan a nivel de remodelación de viviendas. 12

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta es baja.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Al ser un inmueble de uso institucional con un uso especifico no tiene mercado comparativo en la ciudad.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación sobre la vía principal, su ubicación dentro del sector y las proporciones del lote.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observan aspectos desvalorizantes.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Su mayor y mejor uso se encuentra acorde a la norma urbanística aprobada.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Para calcular el valor del predio se ha tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

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 de orden general:

1. Ubicación del inmueble.

2. Vías de acceso y comunicación.

3. Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura del sector.

4. Uso y estado actual del inmueble.

5. Edad y acabados de la construcción.

6. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de inmueble analizado y cuantificado con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.

7. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

8. Área, frente, fondo y forma del lote.

9. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.

10. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.

11. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados, por lo tanto, el perito no es responsable por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

12. Se asume que el propietario ha cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo.

13. El perito no se hace responsable por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en los documentos legales suministrados por el solicitante y los consultados de carácter público.

14. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo. (14)

15. Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor Comercial* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor Comercial* incluyen, el Método de Comparación o de mercado, Método de Capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición y Método residual.

Métodos que de acuerdo al tipo de bien se deberá emplear para el calculo del Valor del inmueble.

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

12.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL TERRENO

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Definición:

Artículo 1°. - Método de comparación o de mercado. 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.

12.2. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

Artículo 3°.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

13. VALORES

13.1 VALORACION DEL TERRENO

INFORME DE AVALUO COMERCIAL
CALLE 30 48-31/33
BARRIO EL CASTILLO
COMUNA 4
BARRANCABERMEJA
NOVIEMBRE DE 2021

Inmueble	VALOR PEDIDO	factor oferta	VALOR DEPURADO	Area lote M2	V.r total terreno	Area Construida M2	V.r m2 construido	v.r total Construccion	Fuente	REFERENCIA	Resultados
CASA B BELLA VISTA	$ 230.000.000	0,97	$ 223.100.000	170	$ 111.715.351	119,0	936.005	$ 111.384.649	moviliaria.co	ID 1169	$ 657.149
CASA B EL CERRO	$ 220.000.000	0,97	$ 213.400.000	170	$ 111.662.603	102,0	997.425	$ 101.737.397	moviliaria.co	ID 1163	$ 656.839
CASA B EL CERRO	$ 200.000.000	0,98	$ 196.000.000	170	$ 108.483.490	93,5	936.005	$ 87.516.510	moviliaria.co	ID 1103	$ 638.138

16

Promedio	$ 650.709
Desv.Standar	10.888
Coef. De Variación	1,67%
Límite superior	661.596
Límite inferior	639.821
Coeficiente de asimetría	-1,73
VALOR ADPTADO	**$ 650.000**

TABLA DE FITTO Y CORVINI PARA DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIONES DE MUESTRAS

MUESTRA 1

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Construccion	20	70	28,57%	3	33,14%	$ 1.400.000	$463.995	$936.005	$ 936.005

MUESTRA 2

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Construccion	15	70	21,43%	3	28,76%	$ 1.400.000	$402.575	$997.425	$ 997.425

MUESTRA 3

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Construccion	20	70	28,57%	3	33,14%	$ 1.400.000	$463.995	$936.005	$ 936.005

Para la valoración del terreno se utilizó el método de comparación o de mercado, partiendo de las ofertas de predios de similares características en el sector, sustrayendo el valor estimado de las construcciones de cada una de las muestras, para finalmente segregar el valor por metro cuadrado de terreno.

De acuerdo con el estudio de mercado del sector, el análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 1.67%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; el promedio obtenido se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno de la zona, es decir, en este caso el valor del metro cuadrado adoptado para el lote de terreno del predio objeto de avalúo se estima en **$650.000/m²** aproximado a miles.

17

Es pertinente tener en cuenta que este valor es para predios tipo del sector de 170 metros cuadrados, el lote objeto de valoración es de 470 m2 por lo que homologaremos su relación frente y fondo así:

a =	10,00	frente del predio que se avalúa	
s =	470,00	área en m2 del predio que se avalúa	
f =	47,00	fondo equivalente = s/a	
ar =	10,00	frente del lote tipo de la zona	
Mi =	17,00	fondo mínimo de la zona	
Ma =	25,00	fondo máximo de la zona	
Vum =	**$ 650.000**	**valor unitario medio ($/m2)**	
Fp =	**0,73**	**influencia del fondo**	
t =	**1,00**	**influencia del frente**	
Vup =	474.061	valor unitario predio avaluado ($/m2)	
V Adop	$ 474.000		

INFLUENCIA DEL FONDO		
si f < Mi	Fp = raíz de (f/Mi)	1,6627
si f > Mi	Fp = raíz de (Ma/f)	0,7293
si f > 2 Ma	Fp = raíz de (Ma / 2Ma)	0,7071
Mi < f < Ma	Fp =	1,00

INFLUENCIA DEL FRENTE		
ar/2 ≤ a ≤ 2ar	t = raíz cuarta (a / ar)	1,0000
a < ar/2	t =	0,89
a > 2ar	t =	1,19

Valor final del terreno adoptado: $474.000

13.2 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para establecer el valor de la construcción, se utiliza el método de costo de reposición, tomando como referencia los valores de la revista especializada en construcción Construdata Edición 200. A dichos valores de reposición a nuevo se les aplica la respectiva depreciación por medio de las tablas de Fitto y Corvini, obteniendo lo siguiente:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Construccion	20	100	20,00%	3	27,93%	$ 1.300.000	$363.065	$936.935	$ 940.000

Valor adoptado para la construcción: $940.000

14. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial que se estima para el inmueble objeto de avalúo es el siguiente:

Ítem	Área en m^2	Valor por m^2	Valor final
Terreno	470,00	$ 474.000	$ 222.780.000
Construcción	152,00	$ 940.000	$ 142.880.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			**$ 365.660.000**

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE.

MARIA EUGENIA PEREZ RODELO
R.A.A. AVAL 63461988
CPS 1838-21

15.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

19

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

El Valuador pone de manifiesto que no tiene 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, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor Comercial que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

16.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

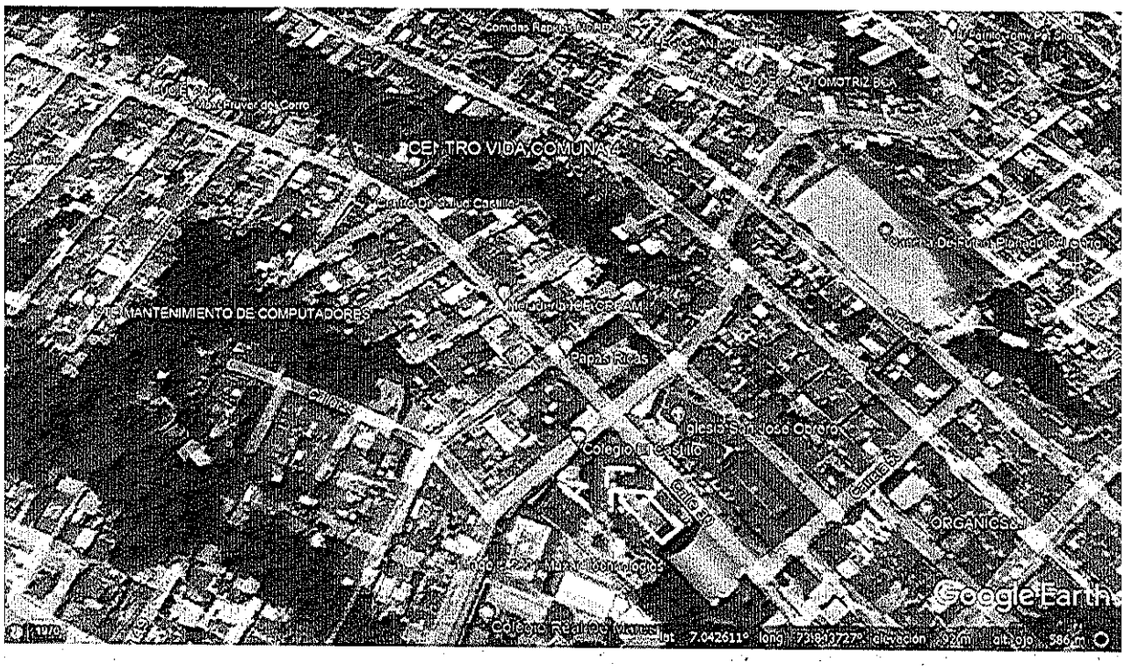
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: NOVIEMBRE DE 2.021

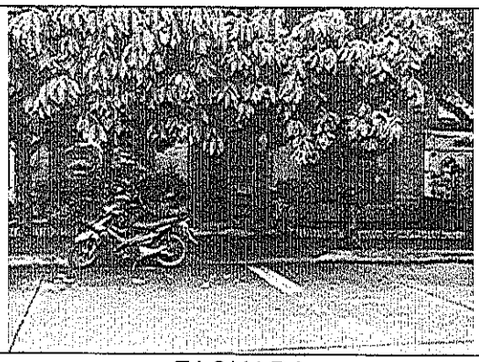
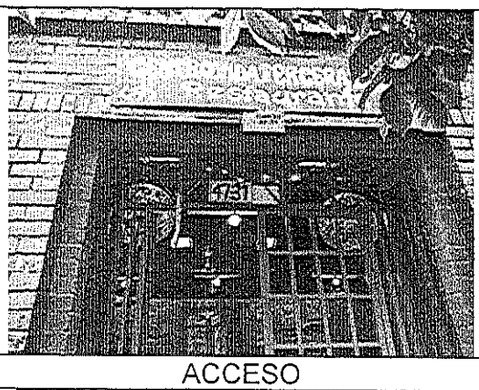
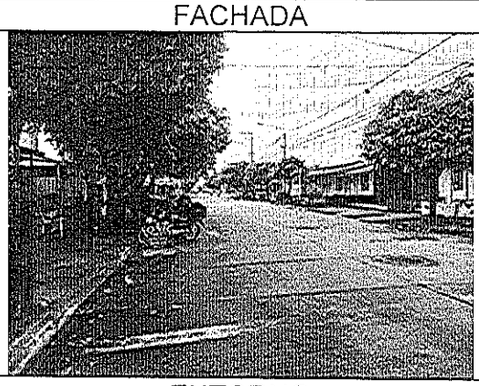
INFORME DE AVALUO COMERCIAL
CALLE 30 48-31/33
BARRIO EL CASTILLO
COMUNA 4
BARRANCABERMEJA
NOVIEMBRE DE 2021

LOCALIZACION



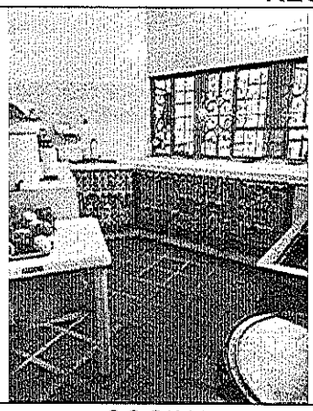
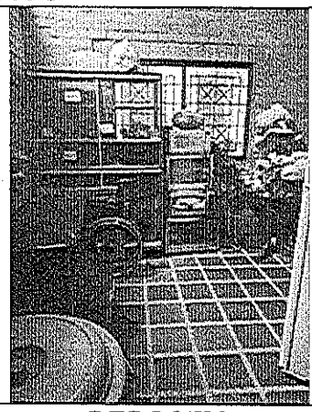
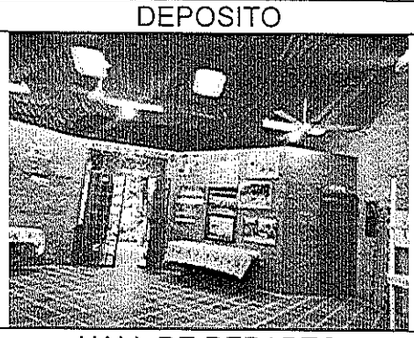
LATITUD 7.040484° LONGITUD -73.840971°

REGISTRO FOTOGRAFICO

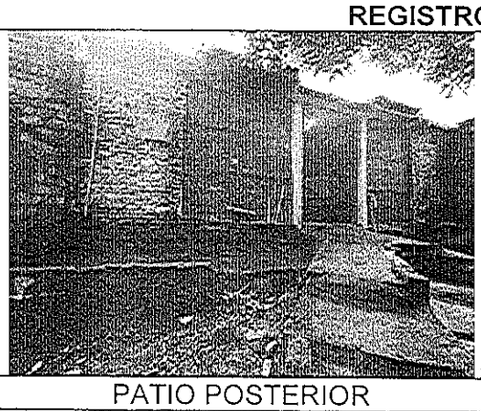
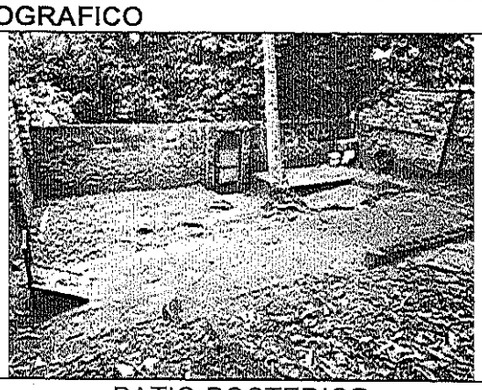
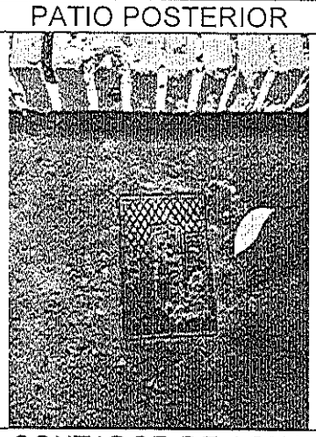
	
FACHADA	ACCESO
	
ENTORNO	ENTORNO
	
SALON	SALON

INFORME DE AVALUO COMERCIAL
CALLE 30 48-31/33
BARRIO EL CASTILLO
COMUNA 4
BARRANCABERMEJA
NOVIEMBRE DE 2021

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
COCINA	DEPOSITO
	
HALL DE REPARTO	HALL DE REPARTO
	
BAÑO HOMBRES	BAÑO DAMAS

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
PATIO POSTERIOR	PATIO POSTERIOR
	
CONTADOR DE AGUA	CONTADOR DE GAS
	
CONTADOR DE LUZ	

CONSTANCIA VISITA

Barrancabermeja

Barrancabermeja, octubre de 2021

Señora
DEVORA PEREZ
3107842565

ASUNTO: Autorización visita

Cordial saludo

Con el fin de realizar el avalúo del inmueble ubicado en la Calle 30 No 48-31/33 del barrio El Castillo, solicito le sea permitido el ingreso a las instalaciones a la arquitecta MARIA EUGENIA PEREZ RODELO, identificada con la cédula de ciudadanía 63'461.988 de Barrancabermeja, móvil 3106138818.

Dentro de las actividades a realizar está la toma de medidas y registro fotográfico, la visita se realizará el viernes 22 de octubre en horas de la mañana.

Atentamente,

ROGER SANABRIA MEJIA
Secretario Recursos Físicos

Debora de Avila.
- 28007878 Bka.
octubre 22 2021

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	María Eugenia Pérez Rodelo – Arquitecta CPS SRF		22-10-2021