LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

AVALÚO DE INMUEBLE URBANO

CALLE 11 B #12 A -37

BARRIO ASOVIVIR-COLINAS

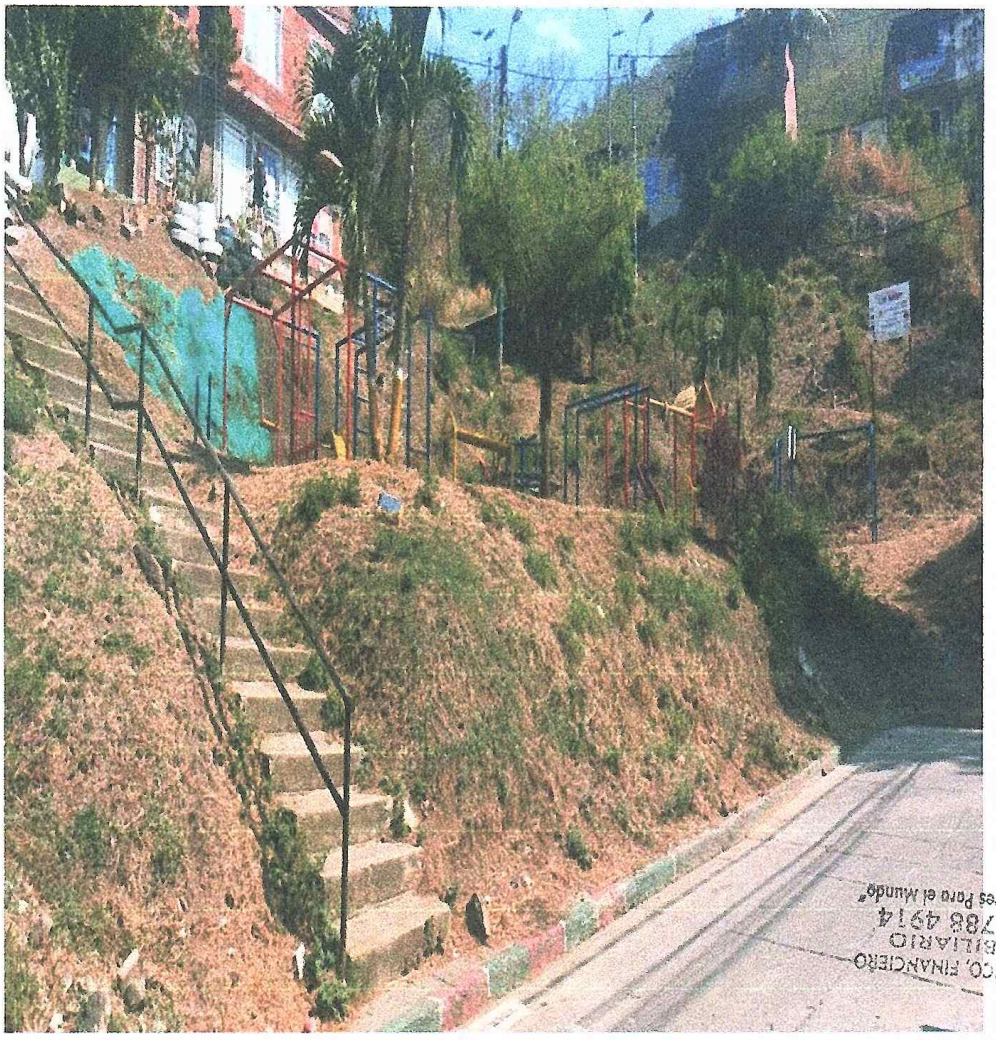


Foto frente donde se encuentra ubicado el inmueble

SOLICITADO POR INVIYUMBO

Anexos de 1139 E.

AGOSTO 31 DEL 2023

YUMBO, VALLE DEL CAUCA

DE IMPRESION: 07-09-2023

20230907-100-001172E

2023-09-07 16:12:33 Us VENTANILLA
Rem/Des: FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA
Asunto: ENTREGA DEL OBJETO DEL CONTRATO PARA REALIZAR AVALUO COMERCIAL
Des/Anex
Empresa: IMVIYUMBO

20230907-100-001172E

de verificación
de el estado de su tramite en nuestra Web Dando Clic Aqui

DE IMPRESION: 07-09-2023

20230831-100-001139E

2023-08-31 16:27:57 Us VENTANILLA
Rem/Des: FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA
Asunto: DONACION AVALUO ASOVIVIR
Des/Anex
Empresa: IMVIYUMBO

20230831-100-001139E

de verificación
e el estado de su tramite en nuestra Web Dando Clic Aqui

Powered by CamScanner

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

ASESOR JURIDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

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
07 Jul 2020

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
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: b3090a99

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16446364, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16446364.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA 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
07 Jul 2020

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
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

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
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

PIN de Validación: b3090a99

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción
07 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YUMBO, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 6 N° 2 -24
Teléfono: 3017884914
Correo Electrónico: silvestrearcano@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Licenciado en Comercio y Contaduría - Universidad Mariana
Abogado - Universidad Cooperativa de Colombia.
Magíster en Derechos Humanos y Cultura de Paz - Pontificia Universidad Javeriana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16446364.

El(la) señor(a) FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b3090a99

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b3090a99

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 785 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

LONJA DE COLOMBIA
APOYO EMPRESARIAL

P. J. No. S0038590 NIT. 900.404.901-0

Bogotá,15 de julio de 2020

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, **LONJA DE COLOMBIA**, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio Nº 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, AVALUOS CORPORATIVOS ESPECIALIZADOS EN BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES, INMUEBLES, MAQUINARIA PLANTA, EQUIPO Y VEHICULOS TERRESTRES, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS, ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

C E R T I F I C A C I Ó N

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar al señor **FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA**, Identificado con **C.C. 16.446.364**, como **PERITO AVALUADOR INTEGRAL**, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, derecho inmobiliario, matemáticas catastrales, administración inmobiliaria. con **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR # AVAL-16446364 INSCRITO EN A.N.A 13 CATEGORIAS.**

Además, es afiliado por derecho propio a nuestra lonja dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
N.I.T 900161901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

Contenido

Presentación del avaluador 3
1. MARCO LEGAL 4
1.1 Visita de Inspección 5
1.2 Indicadores de Valor 5
2. INFORMACIÓN GENERAL 5
3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 6
3.1 Descripción del Inmueble Tipo y Forma 9
3.2 Descripción del Terreno 9
3.3 Medidas del Terreno en General 11
3.4 Descripción Del Área Construida. 11
3.5 Legalidad del inmueble 11
3.6 Ubicación Satelital del Inmueble 12
4 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION 12
5 METODOLOGIA DEL AVALUO 13
5.1 Factores de Valuación 13
5.2 Determinantes del Precio 13
5.3 Variables de Estudio 14
5.4 Métodos Utilizados 14
6 CONCLUSIONES 16
7 RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO 18
8 ANEXOS FOTOGRAFICOS 20

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. Sociedad N.I.T 900401901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

Presentación del avaluador

Francisco de Paula Mosquera Bonilla, mayor de edad, portador de la cedula de ciudadanía No. 16446364, con oficina ubicada en la carrera 5 # 3-56 de Yumbo, de profesión abogado y avaluador profesional con registro A.N.A. AVAL-16446364, mediante solicitud de NSTITUTO MUNICIPAL DE REFORMA URBANA Y DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL - INVIYUMBO, con el fin de realizar el avalúo de la propiedad ubicada en la CALLE 11 B #12 A -37 - ASOVIVIR LAS COLINAS YUMBO.

Informo a la parte interesada, que la rendición del informe avaluador, se hace siguiendo las normas locales, nacionales e internacionales que para tal efecto requiere la diligencia, dentro de las cuales se tienen en cuenta PBOT, ubicación, prospectivas de desarrollo, préstamos hipotecarios, compra ventas históricas, asuntos jurídicos y documentales que se han dado en el entorno de la propiedad avaluada para de esta manera tener el ajuste a la realidad requerido para la sustanciación pericial que requiere el trabajo.

Adjunto al presente avalúo, la certificación que me acredita como avaluador académico con trece categorías en el Registro Abierto de Avaluadores, certificación de membrecía a la Lonja de Bogotá, e inscrito en la Autoreguladora nacional de Avaluadores A.N.A.

Se firma el presente, a los treinta y un (31) días del mes de AGOSTO del 2023.

Cordialmente;

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
Registro R.A.A. AVAL – 16446364
Registro Lonja de Colombia afiliación vitalicia No. 2909-6364

SE ANEXA: R.A.A. AVAL-16446364
Certificación de lonja de Colombia

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
N.I. 8-900350 NIT 900101901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

1. MARCO LEGAL

El presente avalúo se realiza siguiendo el ordenamiento jurídico colombiano en lo que tiene que ver con normas de desarrollo urbanístico (PBOT municipio de Yumbo), notarial (decreto 0188 del 2013), Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi que establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. La ley que rige para los avaluadores (Ley 1673 del 2013), el Decreto 1420 de 1998, normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles. Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional Se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles. En concordancia con lo anterior, se compila disposiciones generales, valor comercial de un inmueble, determinación del valor comercial de un inmueble, solicitud para valorar comercialmente un inmueble, Zona o Subzona Geoeconómica Homogénea, entre otros. (Artículos 2.2.2.3.1 al 2.2.2.3.30)Código de comercio colombiano (Decreto 410 de 1971), el código civil, en nuevo régimen tributario en especial a lo referente a la nueva ley de financiamiento nacional (artículo 53 la declaración juramentada, una figura busca que el precio incluido en la escritura de compra de un inmueble refleje el valor real de la transacción y no sea el resultado de un acuerdo entre privados para reducir costos notariales, de registro, o incluso para evadir impuestos como renta, impoconsumo o ganancia ocasional), las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

Además, se acoge el marco legal establecido por el PBOT del municipio de Yumbo y en especial a los ARTICULO 550 - AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2 O DE REDENSIFICACION MODERADA Y RENOVACION URBANA - DEFINICION. Determinase como Área de Actividad Residencial R-2 o de redensificación moderada y renovación urbana aquellas zonas de la ciudad con carácter eminentemente residencial y cuyo uso principal es el de vivienda. Dadas sus características urbanas y su grado de consolidación requieren tratamientos de redensificación moderada y renovación urbana para mejorar las condiciones de habitabilidad y recuperar áreas en deterioro espacial y ambiental. ARTICULO 551.- El área de actividad residencial R-1, se cataloga como área de reedificación moderada y de renovación urbana para los sectores tradicionales de la trama urbana original y que serán revisados posteriormente a la adopción del presente acuerdo mediante la formulación del plan parcial zona centro de Renovación y Revisión de la norma urbana. PARAGRAFO UNICO.- El área de actividad residencial R-1 se espacializa en el mapa FORCOMUR-10, que hace parte integral del presente Acuerdo. ARTICULO 552.- USOS. Uso principal: Vivienda Uso Complementario: Recreacional, comercial, institucional y servicios de bajo impacto Uso restringido: Parqueaderos, restaurantes, famiempresas o de economía de escala de bajo impacto ambiental Uso transitorio: Aquellos usos que a la aprobación del presente Acuerdo no sean compatibles con el uso residencial o de vivienda en el área de actividad R-1. Uso prohibido: Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agrícola, pecuario, minería y afines. PARAGRAFO 1.- Todos los usos permitidos tendrán que controlar la generación de impactos y el origen de los mismos. En esta área de actividad no son permitidos los usos industriales ni de minería o de aquellos que generen altos impactos sobre la población y el medio ambiente. PARAGRAFO 2.- Se permitirán los establecimientos comerciales, institucionales, y de servicios, en los corredores urbanos determinados en el presente Plan básico de Ordenamiento territorial, del sistema vial propuesto y que atraviesan el área de actividad residencial R-1, que serán definidos en los respectivos planes parciales descritos en el Libro I del presente Acuerdo. ARTICULO 553.- Las construcciones para vivienda que se desarrollen en esta área de actividad deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Lote mínimo: Noventa metros cuadrados (90 M²). b) Frente mínimo de seis (6) metros, para viviendas unifamiliares y bifamiliares. c) Antejardín de cinco (5.00) metros en todas las vías, para las nuevas urbanizaciones o en su defecto las requeridas según el plan vial o de la jerarquización vial propuesta en el presente acuerdo. Para los predios sin construir en áreas urbanizadas, seguir por la línea de demarcación o empate con las construcciones permanentes existentes; previa autorización de la Departamento Administrativo de Planeación. d) Se exigirá antejardín si hubiere alguna continuidad del mismo o de acuerdo a la ubicación dentro de la malla vial y su respectiva jerarquización estipulada en el I presente Acuerdo. ARTICULO 554.- Para las áreas R1, la

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 783 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

Departamento Administrativo de Planeación efectuará un censo y su respectivo estudio caso a caso de los predios que a la expedición del presente Acuerdo no cumplan con las normas mínimas establecidas, mientras se implementa el plan parcial zona centro para la renovación y revisión de las normas urbanas.

El objeto del estudio es hacer una identificación del inmueble ubicado en la **CALLE 11B # 12 A -37 BARRIO ASOVIVIR, LAS COLINAS DEL MUNICIPIO DE YUMBO, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia**, con el fin de avaluarlo de una manera sistemática, **PARA USO COMERCIAL**, basándose en la información obtenida en la visita de inspección e investigaciones posteriores, utilizando como indicadores del valor, los precios catastrales y comerciales actuales de propiedad urbana considerada en el presente documento.

Los pasos del proceso de avaluó que se consideran en la presentación del proyecto son:

1.1 Visita de Inspección

Se identifica el bien a avaluar y se recopila información inherente a él.

1.2 Indicadores de Valor

Se define el valor siguiendo el proceso adecuado correlacionando los valores para llegar a una conclusión del mismo, dentro los cuales se priorizan los siguientes ítems.

a. Factores de valor: el valor de una propiedad es el resultado de una integración de sus componentes principales que inciden en el precio de las mismas y que se constituyen por si mismas es factores de valor.
b. Factores físicos: estos factores son esenciales para definir la naturaleza misma del bien que pueden ser: inmueble comercial, de vivienda urbana, con posibilidades de desarrollo progresivo para urbanizar, ya construidos, para construir, de desarrollo urbano. Además, es importante resultar la importancia de la topografía, la superficie, la calidad del suelo, materiales empleados, calidad de los diseños arquitectónicos, situación geográfica, servicios públicos, cercanías a colegios, parques, centros comerciales, campos deportivos, teatros, policía, cercanía a vías de comunicación, etc.
c. Factores jurídicos. Hipotecas, embargos.
d. Ocupación del bien: Si está alquilado la posibilidad de su desocupación inmediata por parte de un copropietario o arrendador.
e. Valorización funcional o física de la propiedad. Características urbanísticas:
f. La implantación corresponde a un predio esquinero regular con paramento continuo.
g. El inmueble se valora como parte del contexto a conservar, forma parte de un conjunto urbano
h. homogéneo.
i. Se conserva la morfología y tipología presentes en el entorno inmediato.
j. Se integra al contexto del barrio y manzana haciendo parte de la consolidación de la estructura urbana y morfológica del sector (valor contextual.

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO E INMOBILIARIO
Cel. 301 708 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

2. INFORMACIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE:	**INVIYUMBO**
OBJETO DE LA VALUACIÓN:	Determinar el valor comercial del Inmueble urbano identificado con la matrícula inmobiliaria 370-929158 ubicado en el municipio de Yumbo, Valle del Cauca.
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:	El avaluador no será responsable del estudio de títulos o por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (Escritura o sentencia).

Powered by CamScanner

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

FECHA DE INSPECCIÓN: 28 DE AGOSTO DEL 2023

BASES DE LA VALUACIÓN: Para efectos de la conformación del precio del bien valuado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el inmueble y acogiéndonos para ello al decreto 556 del 2014.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: El avalúo practicado corresponde al precio comercial de liquidación del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor de liquidación, aquél que aumenta la probabilidad de venta y disminuye el tiempo con el fin de volver líquido el activo y evitar costos administrativos por largos periodos

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 370-929158

CODIGO CATASTRAL: 01010737004600000000

PROPIETARIOS: **HUGO ARMANDO MUÑOZ**

ADQUISICIÓN: Mediante Escritura Pública No. 1121 de 02/07/2015

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: No hay notas en el certificado de tradición que insinúen la existencia de propiedad horizontal respecto al inmueble en mención.

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

PAIS: Colombia

DEPARTAMENTO: Valle del Cauca

MUNICIPIO: Yumbo

DIRECCION DEL BIEN: CALLE 11B 12 A-37 LOTE 1 BARRIO ASOVIVIR LAS COLINAS MUNICIPIO DE YUMBO, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.

GENERALIDADES: Se encuentra relativamente cerca al marco del parque Uribe del municipio de Yumbo, donde se desarrollan varias actividades que ofrece el municipio: comerciales, recreativas, institucionales y de servicios mediano y alto impacto. Así mismo hay cercanía a escenarios deportivos y superficies comerciales.

DELIMITACION DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo urbano, hace parte del municipio de Yumbo y se encuentra delimitado por los siguientes municipios:

- Al norte con el municipio de Vijes.

Powered by CamScanner

- Al sur con la ciudad de Cali.
- Al oriente con el municipio de Palmira.
- Al Occidente con el municipio de La Cumbre.

ACTIVIDADES PREDOMINANTES: **Perfil Económico del Municipio de Yumbo** – Valle del Cauca Yumbo cuenta con una ubicación privilegiada: a 20 minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, a 2½ hora del puerto de Buenaventura y se localiza dentro del área de influencia de la ciudad de Cali, que es el principal centro de consumo del suroccidente colombiano. Esta condición le ha permitido a Yumbo acoger un tejido industrial de alta complejidad en el cual hacen presencia reconocidas firmas nacionales y extranjeras que atienden el mercado local y exportan a varios países.

Yumbo, junto con Cali, conforma uno de los principales polos industriales y empresariales de Colombia. En estas dos ciudades están asentadas empresas manufactureras de gran importancia para el Valle del Cauca y Colombia.

Además de su impacto económico en la región y el país, Yumbo cuenta dentro y fuera del municipio con infraestructura que lo hace llamativo para la instalación de empresas nacionales y extranjeras:

♣ Una central de carga terrestre (CENCAR)

♣ El Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, alterno a El Dorado de Bogotá, está ubicado a 20 minutos del casco urbano de la ciudad

♣ La línea férrea del Ferrocarril del Pacífico atraviesa a Yumbo, conectándolo con el puerto de Buenaventura y el eje cafetero

♣ Dos Zonas Industriales, Acopi y Arroyohondo, en las que se han conformado centros empresariales de servicios y logísticos

♣ Yumbo hace parte de la red de ciudades del departamento del Valle y el eje cafetero, lo que le permite a las empresas acceder de forma sencilla a un mercado potencial de más de 5 millones de personas y disponer de mano de obra calificada Adicionalmente, en Yumbo se encuentra el Centro de Eventos Valle del Pacífico, el más sofisticado del País, que ha desarrollado una nueva vocación productiva para el municipio y el Valle del Cauca alrededor del turismo de reuniones.

ESTRATO SOCIOECONOMICO: I, II, III

VIAS DE ACCESO: La principal vía de acceso al sector es por la vía que conduce de Cali hacia Buga, desviándose a la izquierda para entrar a Yumbo, Valle del Cauca 15 km con una duración aproximada de 20 minutos.

Adicionalmente cuenta con vías de comunicación hacia la cumbre, Pavas, Restrepo y demás zonas del entorno y hace parte del proyecto Mulalo Loboguerrero que acortara ostensiblemente la distancia Cali Buenaventura.

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0033890 N.I.T 900161901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

ELEMENTOS Y ESTADO:	El sector cuenta con andenes, vías pavimentadas y alumbrado público en poste de concreto, en buen estado de conservación.
AMOBLAMIENTO URBANO:	El sector cuenta con elementos básicos de nomenclatura urbana y señalización vial, se encuentra como principales elementos del amueblamiento urbano la Plaza Principal de la ciudad, así como el parque Bolívar y Uribe. Así mismo cuenta con un estadio de futbol, dos coliseos,
LEGALIDAD DE LA URBANIZACION:	El sector se desarrolló de manera legal y con la aprobación de los entes municipales.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	Las perspectivas de valorización son muy altas, debido a que hay obras de importancia por desarrolladas y en plan de desarrollo a realizar en el sector
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:	El sector cuenta con infraestructura de servicios públicos completa: Energía eléctrica, acueducto, gas natural y alcantarillado. La telefonía móvil e Internet son buenas; Tienen recolección de basuras y alumbrado público. El Transporte público es bueno, ya que se puede viajar en bus, taxi o en carro particular.
ACTIVIDAD EDIFICADORA:	Actualmente en el sector presenta actividad de construcción nueva y muy importante remodelación.
NORMATIVIDAD URBANISTICA:	De acuerdo con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial EBOT de Yumbo, Valle del Cauca del mediante decreto 178 del 2005, el sector se clasifica de la siguiente manera: estrato I y II para estrato bajo y III para estrato medio.
TOPOGRAFIA:	Yumbo, altitud, relieve. Coordenadas: 3.54421 -76.53499 3.62421 -76.45499 Altitud mínima: 940 m Altitud máxima: 1.828 m Altitud media: 1.137 m
SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO:	El servicio de transporte público dentro del municipio es muy bueno.
TIPO DE TRANSPORTE Y CUBRIMIENTO:	Principalmente en buses, taxis, motocicletas y vehículos particulares
SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO Y CULTURAL:	**Dapa:** Convertido en una opción de turismo, por ser uno de los balcones naturales del Valle del Cauca, donde propios y extraños pueden disfrutar del paisaje y la delicia gastronómica típica del Lugar. **Menga:** Bajo el lema de "Rumba Responsable", la Zona de Menga perteneciente al corregimiento de Arroyohondo, Se consolida como el mejor destino para la diversión Nocturna del Suroccidente Colombiano. **Mulaló – Ancestral** Esta Zona se Caracteriza por su riqueza histórica, pues en sus tierras se desarrollaron procesos precolombinos, Coloniales e independentistas, que a su vez combinan la historia con la Belleza natural de la imponencia de sus cañones, ríos, humedades, fauna y flora.

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

Zona Urbana Yumbo: Zona Urbana, les da la bienvenida a sus visitantes, con un maravilloso Clima, que combina el Sol con la fresca Brisa que viene de las montañas. Aquí puedes encontrar Parques, Iglesias, Museos, Servicios Bancarios y hospitalarios, Centros Comerciales, restaurantes, bares y discotecas.

3.1 Descripción del Inmueble Tipo y Forma

Se trata de un inmueble esquinero con forma de polígono regular.
Uso actual: El inmueble es apto para la construcción vivienda urbana.

3.2 Descripción del Terreno

LINDEROS: Linderos según Escritura # 1121 DEL 02/07/2015 de la Notaría Primera del Municipio de Yumbo, Valle del Cauca. Lote # 1

NORTE: Con el lote #2; SUR Zona verde; ORIENTE con Lacalle 12 A; OCCIDENTE con la calle 11B.

Coordenadas del lote: EPSG: 4686 lat: 3.57498 - lng 7.649113

TOPOGRAFIA: El predio objeto de estudio presenta una topografía moderadamente plana (5-10 por ciento)

CERRAMIENTOS: El bien inmueble NO cuenta cerramiento.

NIVEL DE INCLINACIÓN DEL TERRENO: Las pendientes de la calle.

La esencia morfológica de las calles reside en su longitudinalidad, es decir, en contar con una proporción desequilibrada entre su longitud y su anchura, decantada en favor de la primera.

No obstante, esto informa sobre la bidimensionalidad del espacio y así lo reflejan los planos del municipio, pero las calles son tridimensionales. Desde luego lo son porque la arquitectura les proporciona volumetría gracias a las edificaciones que las delimitan lateralmente en los tipos más tradicionales, pero también porque la propia calle tiene su tercera dimensión específica.

Al observar los planos del municipio, podemos imaginar el volumen aportado por las edificaciones, pero tendemos a olvidar la componente "Z" (la altura) que define el plano del suelo de las calles, y está indicada por las cotas de sus rasantes y las inclinaciones de los tramos respecto al plano horizontal teórico, es decir, la "pendiente" (o las "pendientes") de la calle.

En urbanismo, estas inclinaciones suelen expresarse como porcentajes, cuyo valor se extrae de la tangente del ángulo de inclinación de cada tramo, es decir, de la relación entre la altura (la diferencia altimétrica entre dos puntos) y el recorrido horizontal (la distancia entre ambos puntos indicada por los planos). La pendiente nos permite averiguar el recorrido real de la calle, que es el que seguiría el perfil del eje de la misma.

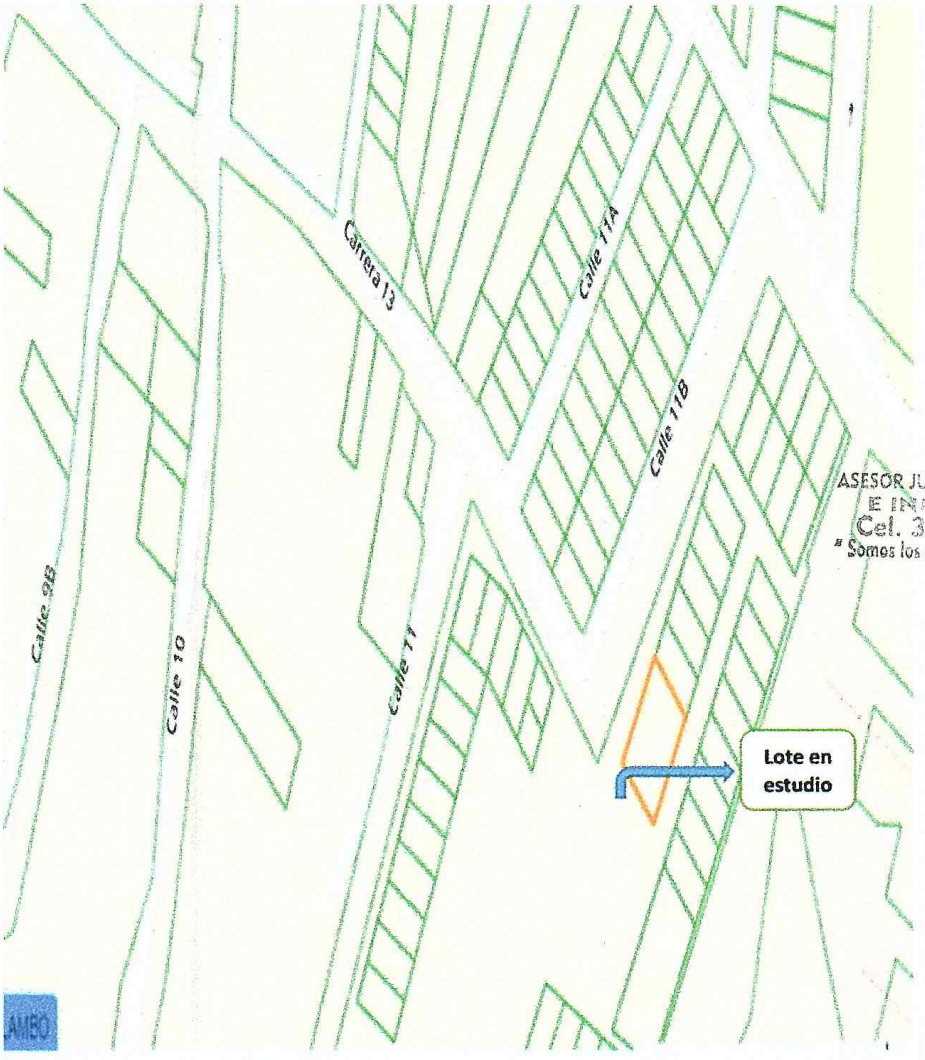
De acuerdo al Geoportal VALLEAVANZA:

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

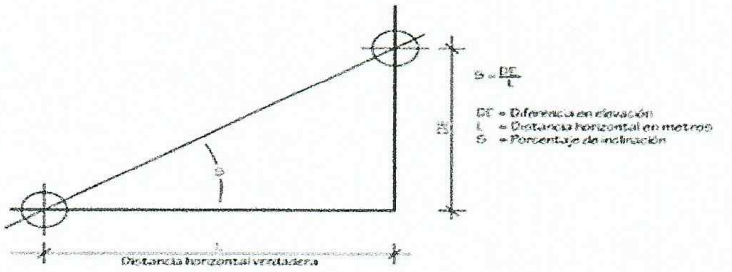
LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0035780 N.I.T 900181901-0

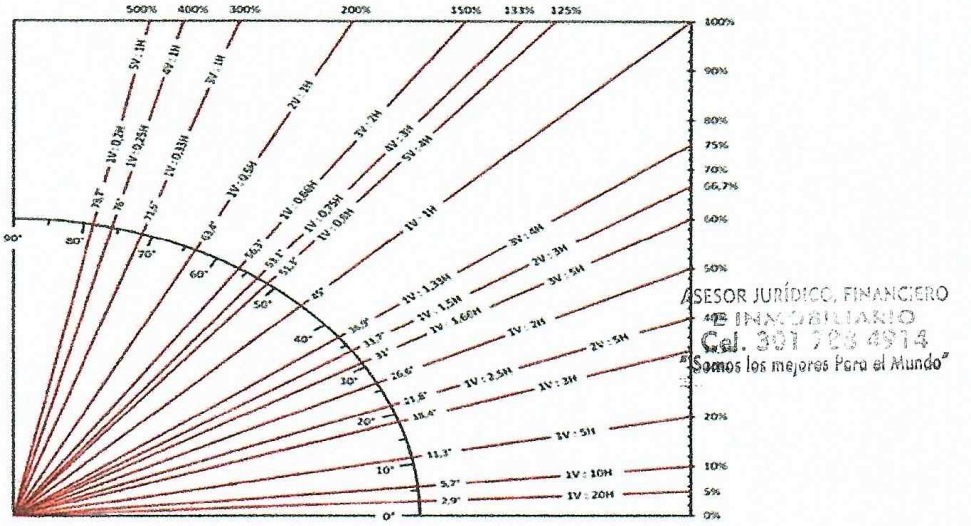
FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208



UBICACIÓN: epsg:4686 Lat: 3.57498 -lng 7649138

Powered by CamScanner





ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

De acuerdo a las gráficas y descripciones anteriores, el nivel de pendiente de las calles que se encuentran en el entorno de la propiedad, la podemos clasificar en 10% en relación con el centro del municipio.

3.3 Medidas del Terreno en General

El área del terreno donde está ubicado tiene un área total de 198 metros cuadrados aproximadamente, ubicada en un sector correspondiente al R2 y al estrato socio-económico 2

3.4 Descripción Del Área Construida.

GENERALIDADES

Se trata de un lote sin construcción ubicado en sector esquinero, área de pendiente moderada, con frente por la calle y por la carrera. En la propiedad hay construido parque infantil con su respectivo mobiliario. El área del lote es semiplana, pero corresponde a una mayor extensión que se caracteriza por ser zona de ladera.

3.5 Legalidad del inmueble

DOCUMENTO	IDENTIFICACION
Matricula inmobiliaria	370-929158
Escritura pública	1121 del 2 de julio del 2015
No. Predial	01010737004600000000

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0033760 NIT 900101901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

3.6 Ubicación Satelital del Inmueble



REGLAMENTACION DEL SUELO

De acuerdo con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial PBOT de Yumbo, Valle del Cauca del 2005, el sector se clasifica de la siguiente manera: Clase de Suelo: Urbano

USO DE SUELO: Residencial. Correspondiente a área urbana.

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

4 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

GENERALIDADES:

ÁREA DE LA PROPIEDAD:	198 m2 Aproximadamente.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	No se evidencias elementos o problemáticas ambientales que afecten el inmueble
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:	No tiene

LINDEROS:

NORTE: Con el lote #2; SUR Zona verde; ORIENTE con La calle 12 A; OCCIDENTE con la calle 11 B

Powered by CamScanner

5 METODOLOGIA DEL AVALUO

5.1 Factores de Valuación

Para la determinación del justo precio del inmueble en evaluación, se tuvo en cuenta las siguientes variables, que influyen directamente sobre el precio comercial. A continuación, se enumeran los siguientes, acondicionados a la ley 620 del 2008, la ley 388 de 1997, la ley 1673 y su decreto reglamentario 556 del 2014.

5.2 Determinantes del Precio

Agregados macroeconómicos, el precio de los predios tiene que ser tratado de forma especial, debido a que estos bienes poseen características físicas, funcionales, de localización muy particular y no son bienes homogéneos.

Ubicación: Es un aspecto preponderante en el momento de fijar el precio de los predios, debido a que un componente es el valor del terreno y está definido principalmente por su ubicación y entorno. La ubicación determina la facilidad de acceso, la cual se relaciona directamente con las obras de infraestructura con que cuente el sector, debido a que éstas influyen directamente en la calidad de vida de sus habitantes. Estas obras circundantes determinan en parte el valor del predio en donde se va a ejecutar el proyecto y, por consiguiente, el precio de la obra. El precio de las obras no sólo se determina por su ubicación urbana; también existen variaciones significativas a nivel intrarregional, ya que las necesidades de los pobladores están determinadas por diferentes aspectos propios de su región, como el clima, que en algunos casos determina los materiales, la densidad de población, aspectos geológicos, etc. Estos aspectos se resumen en los Planes de Ordenamiento Territorial (PBOT) de cada municipio. Los PBOT tienen por objetivo orientar la actuación pública y regular las intervenciones privadas en cada una de las zonas homogéneas de la ciudad; éstos definen la posibilidad y las condiciones en las cuales puede desarrollarse una actividad en una determinada zona, como: intensidad, compatibilidad con otras actividades y características de los edificios que pueden alojarlas. "Por ejemplo, es a través del PBOT como se determinan o delimitan las áreas comerciales y las zonas residenciales, la densidad poblacional para un sector o la concentración de usos, de acuerdo con la vocación del territorio desde el punto de vista histórico, pero también comercial, todo pensado en lo que resulta mejor para el beneficio y disfrute de todos los ciudadanos y no sólo respondiendo a los intereses personales del propietario de la tierra"

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

Costos y políticas comerciales: se entiende que los costos en cualquier bien influyen de manera directa en su precio. Para las edificaciones los costos están compuestos por los siguientes componentes: lote, urbanismo, costos directos, costos indirectos, costos financieros y costos de ventas. Según el Estudio Estructura del Precio de las Edificaciones Destinadas a Vivienda (Ríos H., 2001), desarrollado por el DANE, los costos directos participan con el 47% del total del precio, que dan idea de la magnitud de los mismos. Los costos directos están compuestos por: mano de obra, materiales, equipos y contratación; de estos rubros, el que tiene mayor incidencia son los materiales, debido a que constituyen el mayor gasto en el momento de construir una edificación. Los materiales utilizados varían dependiendo de la región del país, fenómeno ocurrido por la variedad climática y geográfica del territorio colombiano; este factor es determinante en el momento de realizar una canasta de insumos para una edificación, ya que por sus características los materiales tienden a ser más caros o más baratos. De otro lado, los mercados de estos insumos poseen fluctuaciones particulares en cada región; por ejemplo, puede que en Boyacá sea más barato el cemento que en Barranquilla, y esto está asociado proporcionalmente a la distancia existente entre el punto de ejecución de la obra y la producción del insumo. Por otra parte, se debe considerar el impacto que tiene el sector externo en los 4 Se entiende por costo directo todo aquel ligado directamente a los procesos productivos. precios de los insumos, dado que, en algunas oportunidades, a los productores les resulta más atractivo producir para estos mercados externos que para el consumo doméstico. De acuerdo con estudios realizados, se determinó que los proyectos de construcción de edificaciones, en su ejecución, abarcan una cantidad de tiempo que oscila entre nueve y doce meses (DANE, 1996), lo cual hace necesario presupuestar el valor y las

Powered by CamScanner

cantidades de materiales a utilizar. Por ejemplo, si el precio del ladrillo sufriera una fuerte alza, los presupuestos y las mismas ventas se verían afectados, ya que, al incrementarse los costos, el precio sube proporcionalmente. Por otra parte, los constructores también se aseguran de congelar los precios, realizando una serie de acuerdos con sus proveedores, con el fin de garantizar que los precios de los insumos que ellos requieren para la ejecución del proyecto no se desvíen tanto de sus presupuestos, manteniendo sus proyecciones lo más cerca de la realidad.

5.3 Variables de Estudio

Precio de venta del metro cuadrado: Corresponde al valor en miles de pesos del metro cuadrado de la edificación en el momento del censo. El precio por metro cuadrado solamente corresponderá al precio (promedio) del destino sin incluir garaje. Los destinos comercializables (casas, apartamentos, oficinas, comercio y bodegas) deben ser valorados a precio de venta, es decir, a precio de mercado, e incluyen los siguientes componentes de una estructura tipo de costos: - Lote - Costos de urbanismo - Costo directo (materiales, equipo, mano de obra, subcontratación) - Costos indirectos (impuestos, honorarios) - Costos financieros (tasa de interés, corrección monetaria) - Costos de ventas (comisiones de ventas, publicidad) - Margen de utilidad.

- Área total construida del destino: corresponde al metraje total en metros cuadrados del destino encontrado en proceso. El área construida incluye únicamente los espacios cubiertos de las edificaciones, sean comunes o privados.
- Oferta y demanda de inmuebles en el sector, aledaños de estratificación similar.
- Ubicación particular del inmueble, cercanía a vías de alto tráfico particular y público.
- La reglamentación y normatividad de la zona.
- Topografía, forma y tamaño del predio.
- Servicios públicos presentes y fuentes hídricas en el área junto con su cercanía al predio en estudio.
- Las condiciones actuales de construcción en la zona de inmuebles comparables.
- Nivel Socio – Económico de los pobladores y visitantes del sector, así como de las zonas y sectores que lo rodean.
- Conectividad vial intermunicipal y departamental.
- Grados de comercialización:

  TIPO A: Fácil Comercialización: De cero (0) a seis (6) meses.
  TIPO B: Regular comercialización: De seis (6) meses a un (1) año.
  TIPO C: Difícil comercialización: De un (1) año en adelante.

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

Por las características del inmueble, ubicación y valor se estima el grado de comercialización:

TIPO B.

5.4 Métodos Utilizados

En este avalúo se utilizaron dos métodos distintos, que a continuación explicaremos:

- **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, así: Este método utiliza ofertas de inmuebles urbanos, casas y casa lotes con características similares, en el municipio de Yumbo, en las cuales se pueden observar los límites de referencia del mercado en la zona.

Powered by CamScanner

❖ **EL TERRENO**

GENERALIDADES	La propiedad es un terreno esquinero, con frente amplio por la carrera, como por las calles. El terreno permite desarrollo de edificaciones acogiéndose a las normas establecidas por el PBOT. Se tienen en cuenta las normas urbanísticas respecto a líneas de paramento en cuanto a andenes y antejardines.
TOPOGRAFIA:	Inclinación 5-10
FORMA GEOMETRICA:	Regular.

Infraestructura de Servicios Públicos del Entorno de la Propiedad:

VIAS	EN REGULAR ESTADO
ANDENES	EN REGULAR ESTADO
SARDINELES	EN REGULAR ESTADO
RED DE SERVICIOS PUBLICOS	EN BUEN ESTADO

❖ **OFERTA DE INMUEBLES EN EL SECTOR**

Para el análisis en el método comparativo del mercado se tuvo en cuenta, los predios, tamaño y ubicación para la determinación del m2, márgenes de negociación del oferente y/o de la inmobiliaria.

PROPIEDAD 1	PROPIEDAD 2	PROPIEDAD 3	PROPIDAD 4	PROPIEDAD 5
				

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

❖ **VALOR DEL TERRENO**

descripción	Área lote	Valor oferta	Valor sin construcción	factores					V.m2	Valor depurado
				tamaño	ubicación	estado	comercializ	prom		
Oferta 1	120	30.000.000	30.000.000	5	3.5	4	4	4.75	250.000	250.000
Oferta 2	210	63.000.000	63.000.000	5	4	5	4	4.5	300.000	300.000
Oferta 3	162.5	43.875.000	43.875.000	5	4	4	4	4.25	270.000	270.000
Oferta 4	180	48.600.000	48.600.000	4	4	4	4	4	270.000	270.000
Oferta 5	210	54.600.000	54.600.000	5	3.5	3	4	4.75	260.000	260.000

promedio	270.000
Desviación estándar	18.708
Coeficiente de variación	6.9%
Límite superior	288.708
Límite inferior	251.292

Powered by CamScanner

Teniendo en cuenta los factores de valorización del predio, su ubicación, extensión y prospectiva de uso del suelo se estima que el valor del metro cuadrado del lote equivale a DOSCIENTOS OCHENTA YOCHO MIL PESOS ($288.000.oo) M.C.

❖ **AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE**

El avaluó catastral del inmueble es de VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS ($20.958.000.oo) M.C.

➢ **Método de Costo de Reposición:**

Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien en un estado semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, para lo cual se hizo aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 de 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

- Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
- Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones importancia EN SUS PARTES ESTRUCTURALES en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

6 CONCLUSIONES

Una vez analizada la información, consideramos que para este inmueble el resultado más acertado para el m² del lote es de doscientos ochenta y ocho mil pesos ($288.000.oo) mc.

También resulta pertinente considerar el tamaño del lote que en este caso es de 12 metros por 16.5 metros para un total de ciento noventa y ocho (198) metros cuadrados según escritura pública No. 1121 del 02/07/2015 y las medidas levantadas por el avaluador. El tamaño del lote está de acuerdo a los requerimientos del PBOT para construcciones en el sector.

OFERTA Y DEMANDA

Por las características del inmueble la oferta y la demanda se considera balanceada, con perspectivas de valorización estables.

VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia de seis (6) meses siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el Decreto 422 de marzo 8 de 2000. Además, es importante tener en cuenta que la actividad económica derivada de la propiedad raíz está en serias incertidumbres producto de la pandemia, por lo cual es importante revisar periódicamente la situación correspondiente al valor de las propiedades, tendientes a prevenir cualquier acción inesperada del mercado frente a las propiedades.

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente 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.

DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho 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 inmueble objeto de estudio.

Powered by CamScanner

- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- 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 o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

- Manifiesta que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 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

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0023760 N.I.T 900101901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

7 RESUMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

GENERALIDADES:

ÁREA DE LA PROPIEDAD: 198 m2 Aproximadamente.

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES

DE SALUBRIDAD: No se evidencian elementos o problemáticas ambientales que afecten el inmueble.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y

AFECTACIONES VIALES: No tiene

GRAVAMENES: No tiene (Hipotecas, embargos, etc)

LINDEROS: NORTE: Con el lote #2; SUR Zona verde; ORIENTE con la calle 12 A; OCCIDENTE con la calle 11 B.

Coordenas del lote: EPSG: 4686 lat: 3.57498 - lng 7.649113

DOCUMENTO	IDENTIFICACION
Matricula inmobiliaria	370-929158
Escritura pública	1121 del 2 de julio del 2015
No. Predial	01010737004600000000

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

Teniendo en cuenta los diferentes factores y características expresadas en el estudio, a continuación, presentamos el resultado estimado del avalúo solicitado:

descripción	Área M2	Valor M2	Valor total
1. Lote avaluado	12 metros de fondo por 16.5 de largo. Total 198 metros	288.000	**57.024.000**
2. Valor construcción actual	N/A	N/A	**N/A**
3. Menos depreciación construcción	N/A	N/A	**N/A**
Valor total lote			**$57.024.000.oo**
SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES VENTICUATRO MIL PESOS ($57.024.000.oo) M.C.			

NOTA: Este informe se trata de un Avalúo Comercial, producto de la visita al terreno realizada por el avaluador y de la revisión de la escritura, certificado de tradición y recibo predial.

La nomenclatura que hace parte del predio coincide con la del recibo predial, escritura y certificado de tradición.

los documentos anexados no presentan inconsistencias respecto al sector donde se encuentra ubicado.

El área del terreno avaluado cumple con los requisitos mínimos establecidos por el PBOT para la construcción de vivienda urbana de acuerdo a los requerimientos determinados para la zona R2.

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0035570 N.I.T 900161901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

El avaluador certifica que no posee interés alguno sobre el inmueble avaluado y que el avalúo responde a las exigencias de la ley de financiamiento en lo que tiene que ver con su artículo 53.

En mí concepto el inmueble con nomenclatura **Calle 11 B # 12 A-37 BARRIO ASOVIVIR LAS COLINAS-MUNICIPIO DE YUMBO**, tiene un valor total comercial de:

CINCUENTA Y SIETE MILLONES VENTICUATRO MIL PESOS ($57.024.000.oo) M.C.

Cordialmente,

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
T.P. DE ABOGADO No. 208541
REGISTRO NACIONAL DE VALUADOR, R.A.A AVAL-16446364
MIEMBRO DE LA LONJA DE COLOMBIA 2909-6364

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 [illegible] 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0033780 N.I.T 900191901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

8 ANEXOS FOTOGRAFICOS

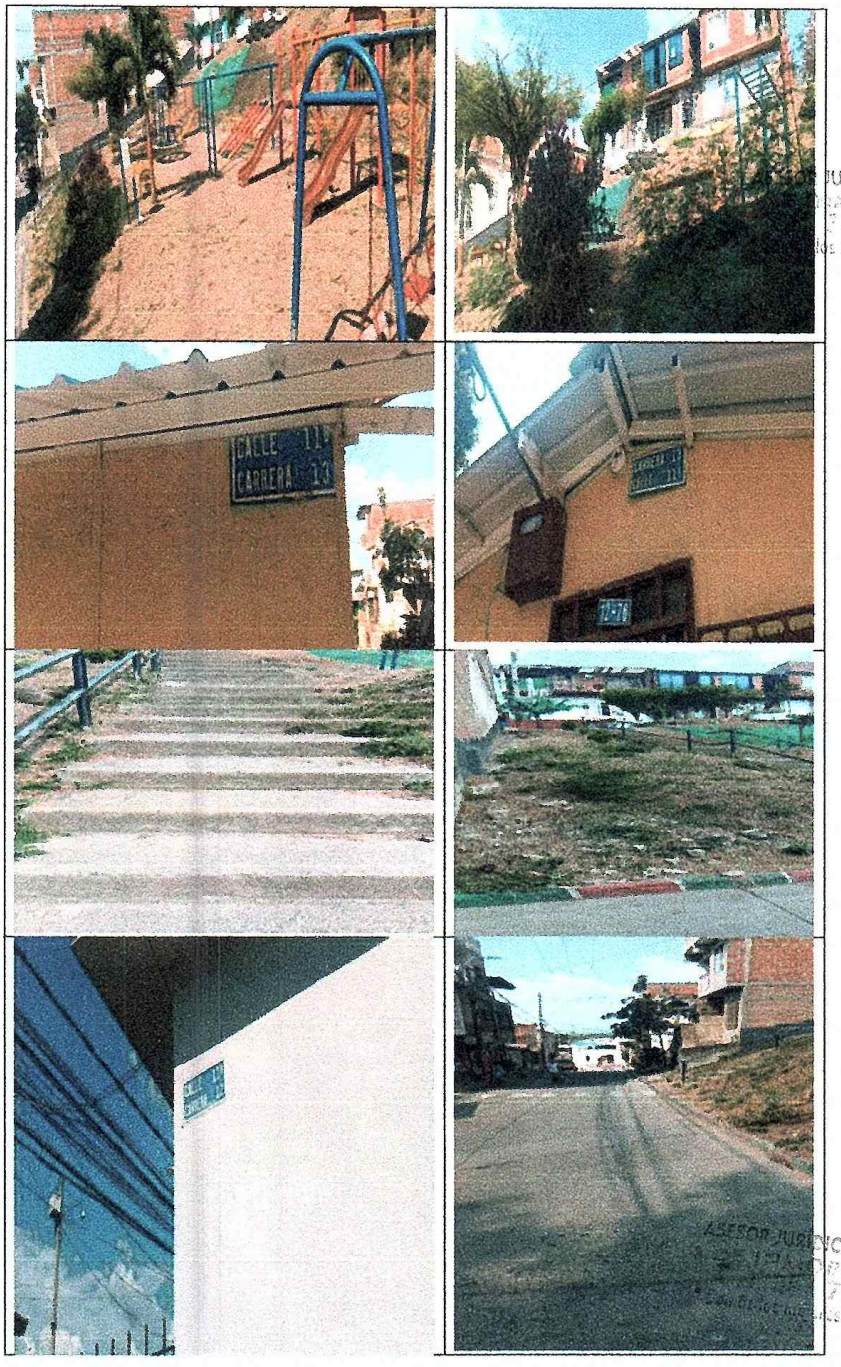


ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
" Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0025590 NIT 900401901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208



ASESOR JURÍDICO FINANCIERO
FRANCISCO MOSQUERA BONILLA
CEL 301 788 4914
"Los mejores Peritos Para el Mundo"

ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
FRANCISCO MOSQUERA BONILLA
CEL 301 788 4914
"Los mejores Peritos Para el Mundo"

Powered by CamScanner

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0033590 N.I.T 900101901-0

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208



ASESOR JURÍDICO, FINANCIERO
E INMOBILIARIO
Cel. 301 788 4914
"Somos los mejores Para el Mundo"

Powered by CamScanner