INFORME TECNICO DE AVALUO URBANO

IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	ALCALDIA MUNICIPAL DE SAMANIEGO
NIT	800099136-0

IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION	
OBJETO DE LA VALUACION	FINES ADMINISTRATIVOS - CONVENIO
DESTINATARIO DE LA VALUACION	ALCALDIA MUNICIPAL DE SAMANIEGO

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
• - El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura) • - El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y silo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente

IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	17 de Junio de 2024
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	19 de Junio de 2024

BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
BASES DE LA VALUACION	Tomaremos los conceptos y las normas establecidas por la unidad sectorial de normalización de la actividad valuatoria y el servicio de avalúos
DEFINICION Y TIPO DE VALOR	El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia

IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE
El inmueble objeto de la valuación es propiedad del: MUNICIPIO DE SAMANIEGO, según Resolución DA 2024-072 y folio de Matricula Inmobiliaria No. 250-34108

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	
PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Nariño
MUNICIPIO	Samaniego
DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE	Calle 7ª No. 8-25
NOMBRE DEL BARRIO	Barrio Shumacker

Powered by CamScanner

INFORMACION DEL SECTOR	
SERVICIO PUBLICOS	El sector cuenta con los servicios públicos completos de: acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, recolección de basuras y aseo.
USOS PREDOMINANTES	Uso predominante residencial unifamiliar con viviendas unifamiliares
ESTADO DE CONSERVACION	Bueno
TOPOGRAFIA	Plana en parte lograda artificialmente y parte inclinada
EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	En el sector las instalaciones mas importantes y representativas son: el polideportivo, coliseo, hospital Lorencita Villegas de Santos, las Instituciones Educativas Policarpa Salavarrieta y Simón Bolívar.

INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE	
TIPO DE BIEN INMUEBLE	Se trata de un bien inmueble destinado al uso de centro educativo
USO ACTUAL	al momento de la visita se encuentra en remodelación

LOTE DE TERRENO	
LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO	ORIENTE, en una parte con bien inmueble de propiedad de José Hermencio Ibarra Arteaga, en 13 metros lineales, continua con el predio de propiedad de Juan Carlos Tonguino en 9.80 metros lineales, sigue con el bien inmueble de propiedad de herederos de María Hermencia Sánchez Zambrano, en 9 metros lineales, prosigue con el fundo de propiedad de herederos de Audelo Macario Portillo Portillo, en 8 metros lineales y termina con la casa de habitación de propiedad de Néstor Afranio Villota, en 9.34 metros lineales. OCCIDENTE, mirando del frente, en una parte con lote de terreno de propiedad de Eduardo Ancizar Cabrera Moran, en 30 metros lineales y en la otra parte con bien inmueble de propiedad de Mariana Esperanza Montenegro Guerrón, pared de Ladrillo a l medio en 18 metros lineales, NORTE, con la calle 7ª del centro poblado de Samaniego en 25 metros lineales y por el SUR, con la calle 8ª del centro poblado de Samaniego, en 25.15 metros lineales y cierra
TOPOGRAFIA	Plana
SUPERFICIE	1.211 metros cuadrados, según titulo adquisitivo

IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	
MATRICULA INMOBILIARIA	250 – 34108
RESOLUCION N°	DA 2024-072 y folio de Matricula Inmobiliaria No. 250-34108
CEDULA CATASTRAL	526780100004400030000000000
CHIP	No aplica
LICENCIA DE CONSTRUCCION	No aplica

Powered by CamScanner

IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL
El presente avalúo no incluye inmuebles diferentes a los valuados en la categoría principal

DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION
El presente trabajo valuatorio, establece el valor con fines administrativos, de acuerdo a la solicitud presentada por, la Alcaldía Municipal de Samaniego, de fecha 17 de Junio de 2024

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	Aparentemente no se evidencia elementos o problemas ambientales que afecten al inmueble.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	El inmueble no se encuentra afectado, por ningún tipo de servidumbres, cesiones y afectaciones viales.
SEGURIDAD	Es un sector que no tiene problemas de seguridad
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No hay afectación de problemas socioeconómicos

DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
Adicionalmente a las características mas relevantes de la propiedad, expuestas anteriormente, se ha tenido en cuenta en la determinación de justiprecio comercial, materia de este informe, las siguientes características. -El sector por contar con todos los servicios públicos domiciliarios esta consolidado como sector netamente residencial, las edificaciones se encuentran destinadas como viviendas unifamiliares, de dos pisos -La valorización de los inmuebles en el sector, actualmente es estable -El inmueble se encuentra ubicado sobre vías vehiculares pavimentadas que presentan normales especificaciones y se encuentran en buen estado

DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	
METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS	
JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS	El método de comparación de mercado encontró una muestra de ofertas que por sus características reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno sin afectaciones en el sector por medio de esta metodología. El método de reposición se desarrolla teniendo en cuenta la vetustez de las construcciones por lo cual su valor está representado en los costos en que se incurrirían para reemplazarlas descontando su vetustez y estado de conservación.

Powered by CamScanner

ENCUESTADO	PROFESION U OFICIO	VALOR TERRENO M2
MAURICIO BASTIDAS ROSERO	Ingeniero constructor	$ 1.800,000,oo
JULIAN ERAZO BETANCOURT	Perito Avaluador	$ 2.000.000,oo
PABLO CAICEDO PABON	Ingeniero constructor	$ 1.900,000,oo
LUISA MARIA MAYA BASTIDAS	Ingeniera constructora	$ 1.900,000,oo
PROMEDIO		$1.900.000,oo
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		$ 81,320,oo
COEFICIENTE DE VARIACION		4,28%
LIMITE SUPERIOR		$1.981,320,oo
LIMITE INFERIOR		$ 1.818.680,oo

PARA EL TERRENO:
En el sector del condominio Los Andes y sectores aledaños (Villa Vergel, Villa Campanela, Santa María, Rincón Panamericana y Primavera) se encontraron ofertas de viviendas con las cuales se puede deducir y establecer un valor comparativo de mercado para el terreno (valor de referencia). La Investigación de mercado realizada se presenta como un cuadro anexo de este informe.

Como el Coeficiente de variación es inferior al 7,5% y los valores obtenidos en el análisis estadístico realizado se podrían adoptar como el más probable valor del metro cuadrado asignable al terreno de suelo útil y sin afectaciones en el condominio Los Andes

El valor a adoptar es cercano al promedio de la muestra analizada que es por aproximación de **UN MILLON NOVECIENTOS MIL PESOS ($1.900.000,oo)** r metro cuadrado como valor del terreno sin afectaciones en el sector.

PARA LA CONSTRUCCIÓN
Para las construcciones, se toman los valores de referencia contenidos en la base de datos de análisis de precios unitarios y mercado inmobiliario de los valores de antecedentes de inmuebles avaluados por la fecha del pre4sente informe, los cuales arrojaron los siguientes valores:

CONSTRUCCION BASICA
Determinamos un valor de $ 961.000 /m^2 como costo de reposición o Valor de Construirlo Nuevo, para este tipo de edificaciones de normales especificaciones, presentando

Powered by CamScanner

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

CULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD (años)	VIDA ÚTIL (años)	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO (Valores en Multiplos de $1000).
Construcción 1	50	80	62.50%	3,0	75.00%	2.075.000	1.556.250	918.750	919.000

De esta manera y expuestas las consideraciones anteriores. Se determina el valor adoptado de $919.000,oo metro cuadrado para la construcción

RESULTADO DEL AVALUO

Luego de analizar las características particulares del inmueble objeto de avalúo, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

VALUACION				
DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO.	CANTIDADES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS	SUB-TOTAL
TERRENO				
Lote de terreno	1.211	m²	1.900.000,oo	2.300..900.000,oo
VALOR TOTAL DEL TERRENO				**2.300.900.000,oo**
Construcción	875	m²	919.000,oo	804.125.000,oo
VALOR RESULTADO DE LA VALUACION				**$ 3.105.025.000,oo**

SON: TRES MIL CIENTO CINCO MILLONES VEINTICINCO MIL PESOS ($ 3.105.025.000,oo)

Powered by CamScanner

Asumimos entonces como valor global de: **TRES MIL CIENTO CINCO MILLONES MILLONES VEINTICINCO MIL PESOS ($ 3.105.025.000,oo)** como valor comercial del inmueble en las condiciones actuales.

Atentamente

OSCAR JESUS HIDALGO
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Aval-87451620 en las categorías de Avaluos Inmuebles Urbanos y Rurales.
Correo; ojhidalgo74@gmail.com

Samaniego, Junio de 2024

VIGENCIA DEL AVALUO:
De acuerdo al numeral 7 del art. 2 del decreto 422 de Marzo 8 de 2000y con el art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, la vigencia del presente avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas r intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME
Queda totalmente prohibida 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 de valuador sin el consentimiento escrito del mismo

DECLARACION 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 hipotesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe - El valuador no tiene interés (de haberlos estarían especificados) en el bien inmueble objeto de estudio - Los honorarios del valuador dependen o no de aspectos del informe - La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta - El valuador a cumplido con 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 a realizado (o no) una visita o verificación personalmente al bien inmueble

Powered by CamScanner

objeto de valuación

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia en la preparación del informe

NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	OSCAR HIDALGO
REGISTRO DE ACREDITACION	R.A.A. Aval – 87451620 Avalúos Urbanos y Rurales
DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION	El valuador manifiesta que no tiene 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

Este informe se elaboró de acuerdo a los contenidos mínimos exigidos por la Norma NTS1-01
NOTA: EL VALUADOR DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERES ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

Powered by CamScanner

REGISTRO FOTOGRAFICO

BAÑOS







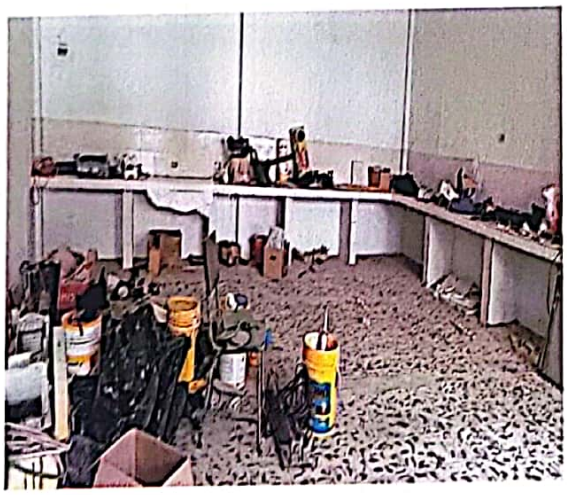


Powered by CamScanner

INTERIORES



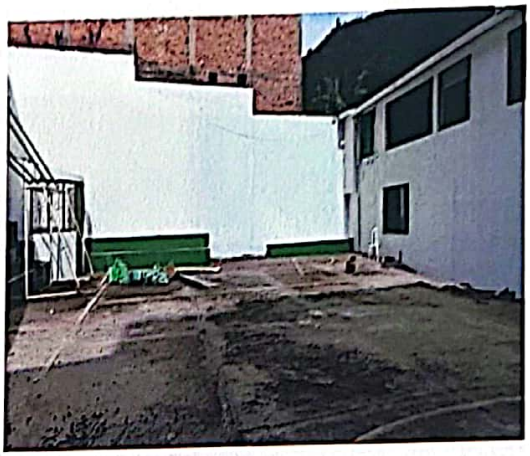






Powered by CamScanner



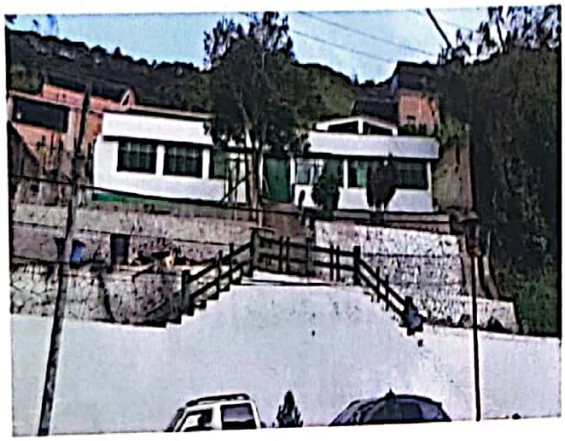






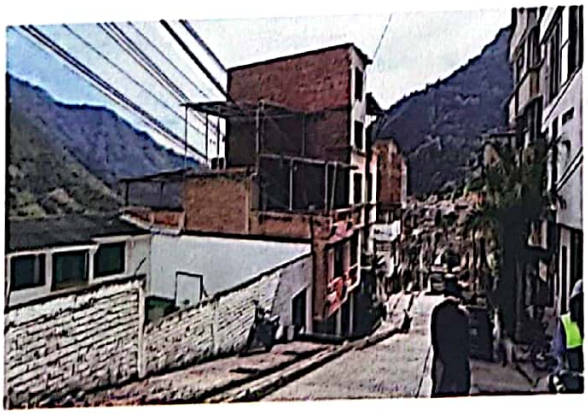
Powered by CamScanner

FACHADA FRENTE



FACHACA RESPALDO







Powered by CamScanner

PIN de Validación: a8220a5c

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) OSCAR JESUS HIDALGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 87451620, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Marzo de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-87451620.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JESUS HIDALGO 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	Regimen
24 Mar 2023	**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	Regimen
24 Mar 2023	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAMANIEGO, NARIÑO

Powered by CamScanner

PIN de Validación: a8220a5c

https://www.raa.org.co

Teléfono: 3117474683
Correo Electrónico: ojhidalgo74@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo- Instituto Técnico Surcolombiano

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JESUS HIDALGO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 87451620

El(la) señor(a) OSCAR JESUS HIDALGO 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

a8220a5c

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 un (01) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Powered by CamScanner