JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ PATIÑO
AVALUADOR TECNICO AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES.

Villamaría, mayo 14 de 2.025

Avalúo No. U-028

Señores:

ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE VILLAMARÍA
DEPARTAMENTO DE CALDAS

Respetados señores:

En atención a su solicitud se remite **EL AVALÚO COMERCIAL DE RENTA INDIVIDUAL,** del local comercial denominado “Kiosko de lámina polideportivo” ubicado en la Calle 4 entre carreras 6 y 7 Unidad Deportiva Polideportivo del municipio de Villamaría – Caldas.

Cordial saludo,



JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO
Avaluador Urbano, Rural y Especiales
Auxiliar de la Justicia
RAA-AVAL 10248455

Calle 24 No. 22-13 Oficina 406 Manizales – Caldas R.A.A – AVAL 10248455 - ARAV Celular: 311 791 49 46 Oficina: 8978485 16 E-mail: inmogomescobar@hotmail.com

TABLA DE CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN 3
II. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN 4
III. MEMORIA DESCRIPTIVA 4
IV. OBSERVACIONES 5
V. CONSIDERACIONES GENERALES 6
VI. REFERENCIAS NORMATIVAS 6
VII. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS 6
1. GENERALIDADES 7
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS 8
3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 9
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 10
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 12
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 12
8. MÉTODO DEL AVALÚO 14
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 15
10. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE 18
11. POLÍTICAS Y CLAUSULAS 18
12. NOTAS 19
13. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 19
14. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 19
15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO 19
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN 20
VIII. ANEXOS 21

I. INTRODUCCIÓN

En el siguiente informe, se presenta un análisis técnico de valuación de la renta al predio urbano denominado “Kiosko de lámina polideportivo” ubicado en la Calle 4 entre carreras 6 y 7 Unidad Deportiva Polideportivo del municipio de Villamaría – Caldas, el informe desarrolla la metodología referente a los aspectos técnicos y procedimientos generales llevados a cabo para la determinación del valor razonable aplicado al inmueble respectivo, el cual está supeditado a toda la normatividad vigente dictada por los estamentos institucionales que regulan el oficio en Colombia y todas las actividades relacionadas con éste, teniendo como referencia principal el marco común propuesto por las Normas Técnicas Colombianas (NTS C 02), (NTS S01) y (NTS S03).

En el documento se puede encontrar información general y precisa del inmueble objeto de análisis, así mismo se presenta una descripción física detallada, basada en la visita técnica realizada por el Avaluador JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO*;* todos estos datos son considerados de primer orden, junto con la información jurídica respectiva del predio, los cuales constituyen la base de la cual parten los análisis estipulados en la normatividad que permiten dictar el valor que se presenta en el informe y el cual se aplica bajo los condiciones de ley, como valor del inmueble aquí citado.

Dentro de los modelos de análisis aplicados a la base de datos de este inmueble, se consideran técnicas basadas en enfoques de mercado, ingresos, costos, técnica residual, modelos de depreciación de *Fito y Corvinni,* además se incluye una investigación económica que se basa en datos jerárquicos producto de observación en el área de influencia del inmueble estudiado, el cual tiene como objetivo la consecución de un estudio de mercado que sirva como referencia comparativa del valor que finalmente se adopta para el inmueble.

Por tanto, se presentan los anexos que sustentan cada cálculo realizado durante el desarrollo del informe y se expide un concepto final que recomienda un valor adoptado para el inmueble el cual se habilita en su uso tanto en operaciones comerciales de compra-venta así como acuerdos comerciales de permuta, según lo disponga en cada caso el propietario de común acuerdo con el interesado, además se deja claro los alcances y límites del concepto dado por el avaluador dentro de las normativas estipuladas en el documento para fines comerciales, económicos y jurídicos.

II. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

De acuerdo con la normatividad aplicada en este informe de valuación se establecen a continuación una serie de objetivos que proporcionan lineamientos que permiten hacer un seguimiento del desarrollo claro y congruente a lo largo del informe, con la finalidad de permitir hallar un valor razonable para los bienes muebles que han sido objeto de análisis llevados a cabo mediante diversos métodos valuatorios debidamente descritos y documentados en este informe.

III. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que José Nicolas Gómez Patiño en su rol de avaluador, asigna a la renta del bien inmueble es el que corresponde a una operación de contado entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien inmueble respectivo cubierto en el momento mismo de efectuarse dicha operación, sin tener en consideración, ninguna que haga referencia a la situación financiera de ninguno de los contratantes implicados.

El concepto de avalúo proporcionado en este informe corresponde al valor comercial del respectivo bien inmueble, expresado en dinero entendiéndose por valor comercial aquel valor que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado por dicho bien inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, de acuerdo con todas sus características generales y particulares.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios de referencia, se consideran avalúos recientes además del historial de transacciones a las que homogéneamente pertenece el bien inmueble determinado.

IV. OBSERVACIONES

- La responsabilidad jurídica y legal no es competencia en ningún caso del avaluador ni del ejercicio de su profesión, el informe está supeditado a la información suministrada por el propietario del bien inmueble y verificada mediante documentos de carácter público tales como certificados de tradición y libertad además de las escrituras públicas correspondientes al bien inmueble y que son expedidas por entes gubernamentales debidamente regulados por la legislación nacional, fuera de ello, se hace uso de instituciones públicas como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de verificar en sus bases de datos la información catastral recopilada de acceso público.

- El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año calendario, a partir de la fecha en la cual se expide o en su defecto la fecha en la cual se realice revisión o impugnación del documento, de acuerdo con lo estipulado en la normatividad jurídica correspondiente al Artículo 19 del decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del Ministerio de Desarrollo económico.

- Para la conformación del presente documento y la definición de parámetros concernientes al avalúo, se hizo uso explícito del método comparativo o de mercado, basado en la serie histórica de datos de la *Lonja de Propiedad Raíz* de la ciudad, correspondientes a avalúos recientes de bienes inmuebles de igual naturaleza localizados en el sector de influencia directa del predio analizado.

- José Nicolas Gómez Patiño, deja constancia que no tiene ningún interés en el inmueble avaluado.

V. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la realización del presente documento, el cual hace referencia al avalúo comercial del bien inmueble identificado, se realizó la siguiente serie de consideraciones, así:

- Identificación física del predio.
- Identificación del inmueble en general, su ubicación, tipo y uso.
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos e infraestructura vial.
- El terreno, su aspecto físico, características geológicas y usos geotécnicos.
- Las dimensiones y el área del predio.
- Oferta y demanda de inmuebles de similar naturaleza en la zona.
- Marco normativo municipal al cual está supeditado el sector al cual pertenece el inmueble.

VI. REFERENCIAS NORMATIVAS

El presente documento está fundamentado principalmente en las Normas Técnicas Colombianas NTS C 02 y de mercado NTS S01, NTS S03 las cuales son un documento de referencia adoptado de las Normas Internacionales de Valuación ***INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS*** COMITTE (IVS 3), “Elaboración de informes de valuación”. Séptima edición 2005,125-133p.

VII. SIMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para propósitos de este documento, se consideran los siguientes símbolos y abreviaturas.

NTS Norma Técnica sectorial.
IVSC Internacional Valuation Standars Council.
RNA Registro Nacional de Avaluadores.
PBOT Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ PATIÑO
AVALUADOR TECNICO AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES.

AVALÚO COMERCIAL DE RENTA INDIVIDUAL
AVALÚO URBANO No.028

1. GENERALIDADES

1.1 SOLICITANTE
Municipio de Villamaría - Caldas

1.2 PROPIETARIO
Municipio de Villamaría – Caldas

1.3 TIPO DE AVALÚO
Valor de Renta

1.4 TIPO DE INMUEBLE
Local comercial

1.5 DIRECCIÓN
Calle 4 entre carreras 6 y 7
Unidad Deportiva Polideportivo
Municipio de Villamaría - Caldas.

1.6 OBJETO DE LA VALUACIÓN
Avalúo Comercial de renta bajo las Normas de la Resolución No.620 de 2.008 IGAC.

1.7 FECHA DE VISITA AL INMUEBLE
10 de mayo de 2.025

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

La información utilizada para desarrollar el presente avalúo fue extractada de los documentos que a continuación se listan, además de la utilización de recursos bibliográficos y bases de datos de carácter público institucional referentes a la normatividad vigente relacionada.

- Visita técnica ocular practicada al inmueble en cuestión, realizada por el avaluador JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO el 10 de mayo de 2.025.

- Documento contrato de arrendamiento entre las partes.

- Plan Básico de ordenamiento territorial (PBOT), Acuerdo No. 070 del 09 de marzo de 2.007, concejo municipal de Villamaría, departamento de Caldas.

- Bases de datos del Gestor Catastral IGAC.

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

3.1 Código Catastral

Ficha catastral actual	No especificado
Ficha catastral antigua	No especificado

3.2 Matrícula inmobiliaria

Matricula Inmobiliaria	No especificado

3.3 Cuadro de áreas

Ítem	Certificado de tradición y lib.	SIG, Villamaría - Caldas IGAC.	Visita Técnica
Lote de terreno	No especificado	No especificado	9 m^2

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1 Vías de acceso al sector

Al inmueble urbano se accede a través de las siguientes vías urbanas:

Calle 4 entre carrera 6 y 7.

4.2 Servicios públicos

El sector posee todos los servicios públicos requeridos en la infraestructura urbana:

- Acueducto y alcantarillado
- Gas domiciliario
- Energía eléctrica y alumbrado público comunal
- Teléfono, internet y tv por cable

4.3 Estrato socioeconómico

No especificado.

4.4 Transporte público

En el sector circulan todos los servicios públicos de transporte tales como:

- Servicio de transporte público (buses y busetas)
- Taxis
- Cable aéreo municipio de Manizales y Villamaría Caldas.

4.5 Valorización

Creciente de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

4.6 Ubicación general (Fotografía aérea extraída del servicio satelital de Google Maps).



Figura 1*: Ubicación del predio dentro del municipio de Villamaría – Caldas.*

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Plan básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Villamaría, Caldas mediante el acuerdo No. 070 del 09 de marzo de 2.007.

Artículo 14 SUELO URBANO: Forman parte del suelo urbano del municipio de Villamaría los terrenos e inmuebles que se encuentren en terrenos no aptos para el uso rural y que por lo tanto no se destinan a usos agrícolas, 44 ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (artículo 33 ley 388 del 1997).

El Suelo urbano del municipio de Villamaría aparece indicado en el Mapa 11 del proyecto de Acuerdo, a escala 1: 50.000 y en los mapas de Centros Poblados.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 Lote de terreno

- **Tipo de lote**

  Lote de terreno medianero con vocación comercial (C-1 C-2).

- **Linderos**

  No especificados.

- **Topografía y relieve**

  La zona en la cual se encuentra el predio en cuestión es inclinada y en los alrededores la topografía es similar con partes onduladas.

- **Geología.**

  De acuerdo con el análisis y consulta de bases de datos públicas, la zona no presenta riesgos visibles que puedan afectar el predio, el suelo de esta zona del municipio corresponde a un derivado de cenizas volcánicas (Qcp) asentado sobre una matriz basáltica.

  Los suelos de cenizas volcánicas representan aproximadamente el 0,84% de los suelos a nivel global y se localizan predominantemente en regiones tropicales (Quantin, 1986; Shoji et al., 1993). Los depósitos de suelos derivados de cenizas volcánicas en Colombia ocupan cerca del 11,6% del territorio y se localizan en

regiones de importante crecimiento demográfico y económico. Estos suelos se extienden desde el Eje Cafetero (departamentos de Antioquia, Caldas, Risaralda y Quindío) en el centro del país, hasta los departamentos de Tolima, Cauca y Nariño hacia el sur oeste del mismo. En regiones del oriente de Colombia, como Bogotá y los Llanos Orientales, se han encontrado depósitos de estos suelos, distribuidos aleatoriamente, sin que presenten un patrón definido. La Figura 1 muestra la distribución de los suelos derivados de cenizas volcánicas en Colombia y la ubicación de los principales volcanes.

6.2 LA CONSTRUCCIÓN

- **Descripción**

Local comercial “Cafetería Central” se trata de un local comercial con acceso desde vía publica vecino de la plazoleta del municipio de Villamaría – Caldas, posee una distribución regular en planta y en altura con áreas de circulación comunes. Cuenta con terminaciones y acabados simples tales como piso en tablón de Gres, cielo raso en losa de concreto con terminados en perlita, muros revocados, estucados y pintados, equipado con área de cocina con mesón en concreto con terminados en cerámica, mobiliario superior en madera laminada y una unidad hidrosanitaria de eso social, posee ventanales metálicos con reja, iluminación artificial y capacidad de servicio para aproximadamente 20 personas.

8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la realización del presente avalúo, el avaluador consideró los enfoques valuatorios contenidos en la Resolución No. 620 del año 2.008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), tal como se relaciona a continuación:

- **ENFOQUE DE MERCADO:** es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

- **ENFOQUE DE INGRESOS:** es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

- **ENFOQUE DE COSTOS:** es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto del avalúo, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha del estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

- **TECNICA RESIDUAL:** es el que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo.

CONSIDERACIONES GENERALES

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

La investigación económica se realizó de acuerdo con la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 1:** relacionado con ofertas de bienes iguales; las cuales no existen en el sector.

- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 2:** ***oferta de bienes similares o comparables; las cuales si existen parcialmente en el sector.***

- **DATOS OBSERVABLES NIVEL 3:** Consulta a expertos o investigación de mercado: Para determinar el valor del terreno, se realiza una consulta a fondo sobre los valores de venta que existe en la zona del inmueble similares a este para de esta manera lograr homogenizar un precio razonable, este valor se establece en consideración a su localización, forma, relación frente – fondo, topografía, sector, uso, capacidad portante, geología, accesos, etc.

JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ PATIÑO
AVALUADOR TECNICO AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES.

Para la valoración de la renta comercial de la construcción y considerando que es una edificación construida con un fin determinado, con algunas ofertas comparables en el sector, se utiliza el cálculo del valor de depreciación total del inmueble de acuerdo con su edad y a su estado de conservación, con el siguiente resultado, según la tabla de Fito y Corvini.

CONSTRUCCIÓN BASICA LOCAL COMERCIAL USO NO REGULADO (DULCERIA)						
may-25		**TIPO DE CONSTRUCCION**			**LOCAL COMERCIAL**	
Municipio	**Villamaria - Caldas**					
		Area construida m^2				**Varios**
						$ 3.320.000
Costos directos			80%			$ 2.656.000
Costos indirectos			20%			$ 664.000
Costos totales de la construccion			100%			$ 3.320.000
Costos administrativos y finacieros			15%			$ 498.000
Gran total de costos						$ 3.818.000
Valor de reposicion (obra nueva)						$ 0
Utilidad de construccion			10%			$ 332.000
Valor metro cuadrado **construccion (obra nueva)**						$ 4.150.000

Calle 24 No. 22-13 Oficina 406 Manizales – Caldas R.A.A – AVAL 10248455 - ARAV Celular: 311 791 49 46 Oficina: 8978485 16 E-mail: inmogomescobar@hotmail.com

JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ PATIÑO
AVALUADOR TECNICO AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES.

MÉTODO DE RENTAS PARA LOCALES COMERCIALES.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Se aplica al ingreso total por renta la fórmula V = R/% (El porcentaje va desde el 0,5% hasta el 1% dependiendo de la edad y los materiales a la vivienda y de renta comercial el 1%.

Parágrafo. – Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

De acuerdo con el propietario de los inmuebles y la visita técnica realizada al sitio, el área del local comercial se estima en 9,0 m^2.

Por lo tanto y tomando en consideración el valor de la construcción de local comercial en el sitio, se tiene que el valor total del local comercial puede tasarse en $37.350.000.

Se asume el porcentaje de 1% al tratarse de locales comerciales y su estado de conservación verificado durante la visita al predio.

V% = R

$37.350.000*0,01 = $373.500 (TRECIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS MLC).

Se adopta entonces un canon de renta para el local comercial por valor de $373.5000 (TRECIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS MLC).

Lo cual de acuerdo con el área levantada en terreno equivale a un canon de $41.500 (CUARENTA Y UN MIL QUINIETOS PESOS MLC), por unidad de metro cuadrado.

Calle 24 No. 22-13 Oficina 406 Manizales – Caldas R.A.A – AVAL 10248455 - ARAV Celular: 311 791 49 46 Oficina: 8978485 16 E-mail: inmogomescobar@hotmail.com

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Después de un detallado análisis, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario, se consideró que la presente tasación es la que corresponde a este inmueble:

Local comercial kiosko de lamina municipio de Villamaría - Caldas.					
ITEM	Descripcion	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	Canon de arrendamiento mensual	9	m2	$ 41.500	$ 373.500
TOTAL					$ 373.500

SON EN TOTAL: TRECIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS MLC ($373.500).

NOTA 2: *De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, y al Artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor.*

11. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO miembro de la lonja de propiedad raíz de caldas, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el avaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

12. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el avaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el avaluador, conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc.; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad de este, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción de este como garantía.

Se certifica que JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

13. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

14. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el avaluador alcanza a conocer.

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

El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.

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

El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.

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

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Atentamente,



JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO
C.C 10.248.455 de MANIZALES-CALDAS
RAA AVAL - 10248455
AVALUADOR CON CATEGORIA URBANA Y RURAL Y ESPECIALES

JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ PATIÑO
AVALUADOR TECNICO AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES.

VIII. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL LOCAL COMERCIAL.










Calle 24 No. 22-13 Oficina 406 Manizales – Caldas R.A.A – AVAL 10248455 - ARAV Celular: 311 791 49 46 Oficina: 8978485 16 E-mail: inmogomescobar@hotmail.com

JOSÉ NICOLÁS GÓMEZ PATIÑO
AVALUADOR TECNICO AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES, ESPECIALES.

	

Calle 24 No. 22-13 Oficina 406 Manizales – Caldas R.A.A – AVAL 10248455 - ARAV Celular: 311 791 49 46 Oficina: 8978485 16 E-mail: inmogomescobar@hotmail.com

ANEXO 2: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA).

PIN de Validación: b8aa0aeb

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JOSE NICOLAS GÓMEZ PATIÑO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10248455, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10248455.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE NICOLAS GÓMEZ PATIÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **15 Ene 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **15 Ene 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción **15 Ene 2019** | Regimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: bf8b0b3a

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 14 - 55 APTO 2
Teléfono: 3117914946
Correo Electrónico: inmogomescobar@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE NICOLAS GÓMEZ PATIÑO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10248455.

El(la) señor(a) JOSE NICOLAS GÓMEZ PATIÑO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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

PIN DE VALIDACIÓN

bf8b0b3a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los ocho (08) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ANEXO 2: COPIA CEDULA DE CIUDADANIA DEL AVALUADOR.



