Anexo 23 B

INFORME DE AVALUO
PREDIO URBANO

1.- INFORMACION BASICA

OFICINA : JESÚS MARÍA	REGIONAL : ORIENTAL	
CLIENTE : **ARNULFO PINEDA SALGADO C.C. 13685601**		
PREDIO URBANO **CASA URBANA**	ESCRITURA COMPRA No. 052 DEL 23.02.1995, NOTARIA UNICA DE JESÚS MARÍA	
COD CATASTRAL: 683680100000020019000	MATRICULA INMOBILIARIA: 315-2482	
DESTINO Y USO DEL INMUEBLE: MIXTO	TIPO DE INMUEBLE: CASA	ESTRATO SOCIOECON 2
BARRIO CENTRO	MUNICIPIO JESÚS MARÍA	DEPTO SANTANDER
PROPIETARIOS: ARNULFO PINEDA SALGADO NUBIOLA QUINTERO CARDONA		Cel : 3124471691 Cel : 3142866335
DIRECCION DEL PREDIO: CARRERA 6 No. 5-01-03-05 Long 073° 46'59.96"; Lat 5° 52'31.68"; H 1.850 msnm		VISITA : 02.02.2026 INFORME : 02.02.2026

2. CARACTERISTICAS

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. LOCALIZACIÓN : El inmueble se ubica en el Centro de la Ciudad, sobre la Calle principal que de Jesús María conduce a Florián, Una cuadra escasa abajo del Palacio Municipal y del Banco Agrario, siendo un Sector comercial. Este aparece cercanamente al centro de la Ciudad, al parque principal, área bancaria, Policía, Palacio Municipal, entre otros. Goza de todos los servicios que brinda la Ciudad, todo a relativa corta distancia. Supermercados de cadena no aparecen en la Ciudad pero si buenos supermercados con calidad de servicio. Otros servicios se dan a través de Droguerías, papelerías y comercio en general cercano. Estrato 2 de moderado desarrollo, comercio activo y buena a media valorización.

2.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL Carreras 6-7, Calles 5-6	2.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS Carreras 6-7, Calles 5-6	
2.4.- ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR Mixto. Residencial - comercial	2.5 TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR Viviendas de 1-3 pisos	
2.6.- EDIFICACIONES IMPORTANTES Todo a relativa corta distancia. Hoteles, Palacio Municipal, notaria,	2.7 VÍAS DE ACCESO Amplia red vial. Pavimento, y cemento. Cuadra cemento	2.8 TRANSPORTE PUBLICO Buen servicio intermunicipal. Taxis, buses, carreros y moto taxis
2.9.- ACTIVIDAD EDIFICADORA. Activa y creciente. Buen número de obras en remodelación. Algunos lotes hacia las afueras disponibles para construirse en el sector		
2.9.1.- MERCADO DE SOLUCIONES HABITACIONALES Creciente	2.9.2.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACION Medio-	

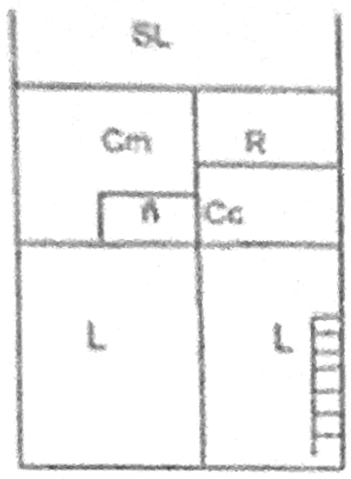
3.- CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

3.1.- IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA CARRERA 6 No. 5-01-03-05	FUENTE: Folio de Matricula
3.2.- CABIDA SUPERFICIARIA: **315.0 M2**	FUENTE : Folio de Matricula

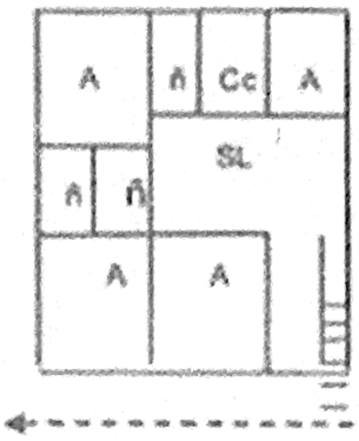
4.9.- ESQUEMA Ubicación: (Ver aerofotografía anexa)

4.10.- DISEÑOS

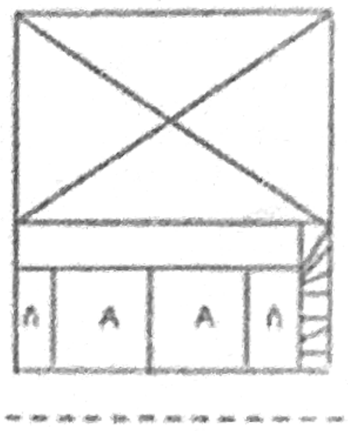
P1.



P2



P3



L: Local; R: Area Ropas; Cc: Cocina; Cm: Comedor; SL: Sala; A: Alcoba; ñ: Baño; SL: Solar

5.- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS:

5.1.- VALOR TERRENO:

Nombre del Encuestado o fuente indirecta		Valor por M2 propuesto por el encuestado p
NOMBRE ENCUESTADO	**TELEFONOS**	**M2**
MARÍA LILIA OVALLE	3113389308	150.000
EXCELINO PEÑA	3158130041	160.000
MYRIAM MARLÉN GUEVARA	3138636822	150.000
EVIDALIO SANABRIA	3112230850	140.000
Media Aritmética:	X = x / N	**150.000**
Desviación estándar:	S = Raíz Cuadrada (x - X)^2 / N	**8.164,96**
Coeficiente de variación:	V = (S/X) x 100	**5.44%**
VALOR ADOPTADO POR M2		**150.000**

Area M2	Valor M2 $	Valor Total $
315.0	**150.000**	47.250.000
	Sub total 1	**$47.250.000**

5.2.- VALOR CONSTRUCCIONES:

Area M2		Valor M2 $	Valor Total $
Planta uno	119.0	**520.000**	61.880.000
Plantas 2 y 3	171.0	**370.000**	63.270.000
		Sub total 2	**$125.150.000**

3.3.- LINDEROS. **FUENTE**: Escritura..

"Por el **NORTE**, linda con la Carrera 6 en longitud de 8.50 metros; Por el **SUR**, linda con el terreno de la parroquia en longitud de 8.50 metros; Por el **ORIENTE**, linda con terrenos de la parroquia en longitud de 37.06 metros; Por el **OCCIDENTE**, linda con el predio de Leonardo Romero Medina en longitud de 37.06 metros".

3.4.- FORMA GEOMÉTRICA:	3.5.- FRENTE:	3.6 FONDO (PROMEDIO)	3.7 RELACIÓN FRENTE / FONDO:
Rectangular	8,50 metros	37,06 metros	1: 4,36

4. - CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

4.1.- GENERALIDADES:		
FACHADA	:	Bloque, ladrillo, pañete, graniplás, vinilo.
CUBIERTA	:	Teja asbesto
MUROS INTERIORES	:	Bloque ladrillo con cubrimiento de pañete y vinilos
CIELO RASO	:	Entre pisos 1-2. Placa maciza ferroconcreto al igual que entrepiso 2-3
PISOS	:	P1,P2 y P3, tableta de porcelana
ALCOBAS	:	4 en la Planta 2 y 2 en la planta 3. Total 6 alcobas.
COCINA	:	cocina – comedor en planta uno
BAÑOS	:	1 en la planta uno; 3 en la planta 2 y 2 en la planta 3.
LAVANDERÍA	:	Amplia área de ropas en la planta uno o solar.
TERRAZA	:	NA.
PUERTAS Y VENTANAS		Externas metálicas; internas en madera asidas a marcos del mismo material
PATIO	:	Solar
OTROS	:	2 Locales comerciales en Planta uno. Sala comedor en planta dos. Hall de reparto en cada una de las plantas. Escaleras en concreto reforzado. Casa con más de 35 años. Regular diseño.

4.2 .- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	Son 119.0 m2 , en la Planta Uno; 124.0 m2., en la planta dos; 47.0 m2., en planta 3. Total 290. m2.

4.3.- DISTRIBUCIÓN GENERAL:

En la planta uno ahora 2 locales comerciales con cuarto cocina y cuarto bodega, área de ropas y solar. Planta dos sala comedor, cocina, habitación múltiple, 4 habitaciones, 3 baños y escalera de acceso a la planta tres y planta uno. Planta tres hall de reparto, dos habitaciones con baño privado. Buena ubicación en la cuadra y en la ciudad. Buen grado de comercialización. Estado general de conservación Bueno.

4.4	EDAD DE LA EDIFICACIÓN	:	Aprox. 35 años.
4.5	ESPECIF. CONSTRUCTIVAS	:	Edificación de 3 pisos con estructura para 3.
4.6	ESTADO DE CONSERVACIÓN	:	Bueno .
4.7	EQUIPAMENTO ESPECIAL	:	NA
4.8	SERVICIOS PÚBLICOS	:	Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario

6.- AVALÚO COMERCIAL

- METODOLOGIA VALUATORIA

Se ha tenido en cuenta el método comparativo y de las ventas. Este considera las transacciones comerciales acaecidas en el sector durante los últimos tiempos, de inmuebles similares factibles de comparación idónea, de tal suerte que al hacerlo, afloren datos suficientes y confiables para, luego de su concienzudo análisis al lado de los factores de valorización y deprecio, brindar el concepto valuatorio final.

.- CUADRO DE AREAS Y VALORES:

DETALLE	M2	C/D	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
6.1.- TERRENO	x	315.0	150.000	47.250.000
6.2.- CONSTRUCCIÓN				
.- PLANTA UNO	x	119.0	520.000	61.880.000
.- PLANTAS 2 Y 3		171.0	370.000	63.270.000
TOTAL AVALÚO				**$172.400.000**

SON: CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($172.400.000).

La FIRMA AVALUADORA deja expresa constancia de que realizó directamente la inspección ocular del inmueble. Así mismo, que no está interesada en su comercialización y que los datos y conceptos aquí emitidos obedecen a la realidad de hoy, a su buena fe y a su leal saber y entender.

Ing. A., ARIOLFO HERREÑO CAMPOS
CC 4.172.464. AVALUADOR RNA CC 05-1128.