



Manizales, Marzo 14 de 2017

AVALUO 2017-412

Señores
INFI-MANIZALES
ANDRES MAURICIO GRISALES FLOREZ
Gerente General
Ciudad.

INFIMANIZALES		
Radicación	00508	
Fecha	18/03/2017	Hora 14:51:03
Remitente	Valora Metro Cuadrado	
Destinatario	Gladis Luna Hernandez	

Apreciados Señores:

De acuerdo al contrato N° 2017-03-026 le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO URBANO**, del inmueble ubicado en la Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 "Lote de Terreno Contiguo Terminal de Transportes de Manizales PH", de propiedad de INFI-MANIZALES, en el Municipio de Manizales Caldas.

Cordial saludo,


JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

CONTENIDO

		Página
1.	INTRODUCCION	3
2.	OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3.	REFERENCIAS NORMATIVAS	3
4.	SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	4
5.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
6.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
7.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
9.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
10.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6-10
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	11
13.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	11-12
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	12
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	13
16.	CONSIDERACIONES ESPECIFICAS PARA DEFINIR EL VALUO	13
17.	CONSIDERACIONES GENERALES	13
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	14
	RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE	14
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	14
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	14
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	15
	FIRMA DEL VALUADOR	15
22.	ANEXOS	16



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

- Para la realización del presente avalúo Valora Metro Cuadrado utilizó los métodos de comparación o de mercado; se basó en los datos de transacciones y avalúos recientes de predios en este sector, estos para la determinación del valor razonable del lote de terreno y el método de reposición para las construcciones; así mismo se consultaron las bases de datos de sus Avaluadores.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

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

RNA: Registro Nacional de Avaluadores

P.O.T: Plan de Ordenamiento Territorial.

6. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

6.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

6.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
NIT: 890.801.059-0

6.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

6.4 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
NIT: 890.801.059-0.

6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN
El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte
AVALUO COMERCIAL URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que VALORA METRO CUADRADO le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble.

El avalúo practicado, corresponde al valor 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 la propiedad, de acuerdo con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble evaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área suministrada por el solicitante, la cual sustenta el folio de matrícula Inmobiliaria No. 100-174109.
- Escritura Pública no suministrada.
- Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 508 del 12 de octubre del 2.001, Concejo Municipal de Manizales y modificado parcialmente por el Acuerdo 573 del 24 de diciembre de 2003 y por el Acuerdo No. 663 del 13 de Septiembre de 2.007, del Concejo Municipal de Manizales.
- Base de datos.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

DECLARACION:

- 7.1 El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).
- 7.2 El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Marzo 09 de 2017.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Marzo 13 de 2017.

9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para la elaboración de la presente valoración, Valora Metro Cuadrado utilizó el método Comparativo o de Mercado.

El método Comparativo o de Mercado establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de investigaciones, en el mercado inmobiliario.

Para efectos de la conformación del precio del lote avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes, la base de datos de Valora Metro Cuadrado, consultas con Ingenieros y firmas constructoras de la Ciudad y consultas con expertos evaluadores de la Ciudad.

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Se utilizaron los métodos comparativos o de mercado que buscan establecer el valor comercial del lote de terreno.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

Matrícula inmobiliaria No. 100-174109.

Cedula Catastral. N° 01-04-0031-0008-000.

Escritura Pública no suministrada.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

11.2 DEPARTAMENTO

Caldas.

11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Manizales.

11.4 COMUNA

Tres (3) Cumanday

11.5 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Avenida 19 No 16-12

11.6 NOMBRE DEL BARRIO

Los Agustinos

11.7 ESTRATO

En el sector se identifican los estratos 3 y 4, correspondientes a un nivel socioeconómico medio y medio bajo.

11.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

11.7.1 Localización

Manizales Caldas en las siguientes coordenadas 5° ,4'22.64" Norte
75° ,31'13.00".

11.7.2 Servicios públicos

Este predio cuenta con todos los servicios públicos suministrados por las diferentes Empresas Publicas de Manizales.

11.7.3 Usos predominantes

En el sector se encuentran varios usos o actividades: comercio y servicios,



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte institucional, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

11.7.4 Normatividad urbanística del sector

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 508 del 12 de octubre del 2.001, Concejo Municipal de Manizales y modificado parcialmente por el Acuerdo 573 del 24 de diciembre de 2003 y por el Acuerdo No. 663 del 13 de Septiembre de 2.007, del Concejo Municipal de Manizales, el predio identificado con la ficha catastral N° 01-04-0034-0488-000 objeto de este avalúo, se encuentra ubicado en área urbana y se encuentra dentro del Macroproyecto San José, tal como lo establece la Resolución 1453 del 27 de julio de 2009 "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional -Centro Occidente de Colombia-San José' en el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas modificada por la Resolución N 0565 del 14 de julio de 2015. Expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

De conformidad con la Resolución N° 0565 de 2015, el citado predio se encuentra en la Unidad de Ejecución denominada "Sector Central", delimitado en el Plano M-12 UNIDADES DE EJECUCIÓN-SECTORES DE PLANIFICACIÓN, el cual hace parte integral de la citada Resolución según se indica en su artículo 1

Así mismo, la Resolución N° 0565 de 2015 en el artículo 8 numeral 4, en el contexto de los Usos en los Sectores de Planificación del Macroproyecto, establece para el Sector Central lo siguiente:

"(...) 4. SECTOR CENTRAL:

Los usos aplicables para el Sector Central son los definidos para esta área en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales. Vigente o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".

Por lo anterior, es necesario considerar que el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales -Acuerdo 663 de 2007, que modificó y ajustó los Acuerdos 573 de 2003 y 508 de 2001 en el Plano Usos del Suelo en las Áreas Morfológicas Homogéneas BU-66 -1 (07), establece que el inmueble en mención hace parte de la denominada Área Morfológica Homogénea AMH-II- 02

En el anterior orden de ideas, conforme al POT, para el predio aplican los usos del suelo que dicho instrumento normativo asignó a través de la ficha normativa para el AMH-II-02, los cuales están categorizados como usos Permitidos-P, usos que se pueden establecer bajo determinadas condiciones de excepción-E, y los Usos Prohibidos -NP, teniendo en cuenta que los usos permitidos -p, y los que se pueden establecer bajo determinadas condiciones de excepción-e, deben cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 137 del Acuerdo 663 de 2007 y en la citada ficha. Se anexa la ficha normativa señalada.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

AREA MORFOLOGICA HOMOGENA # 07

BASICOS

	VIVIENDA		COMERCIO		SERVICIOS		INSTITUCIONAL		INDUSTRIAL	
	USO	IMPACTO	USO	IMPACTO	USO	IMPACTO	USO	IMPACTO	USO	IMPACTO
USOS DEL SUELO										

EXCEPCIONES

Se permiten las excepciones en los casos de:

1. Edificios de altura superior a la permitida en esta zonificación, siempre y cuando se trate de edificios de carácter institucional o de servicios.

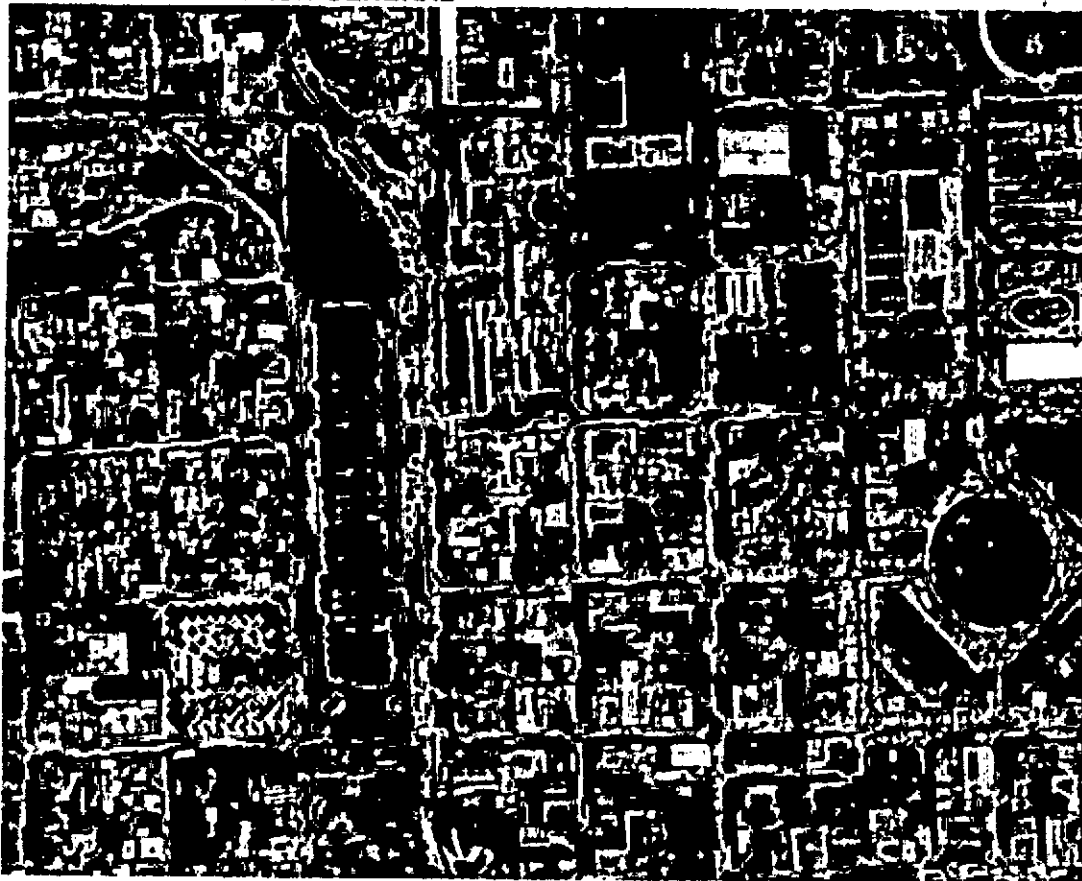
2. Edificios de altura superior a la permitida en esta zonificación, siempre y cuando se trate de edificios de carácter comercial o industrial.

3. Edificios de altura superior a la permitida en esta zonificación, siempre y cuando se trate de edificios de carácter residencial.

- 11.7.5 Vías de acceso**
 Avenida Bernardo Arango; vía arteria secundaria que inicia en la carrera 5 y termina en la carrera 18, posee dos calzadas y dos carriles cada una, con separador central. Avenida del Centro; vía arteria principal que inicia en la calle 14 y termina en la calle 33, posee dos calzadas y dos carriles cada una, con separador central. Desde la Avenida del Centro se deriva la Avenida 19 o Avenida Bernardo Arango y sobre la margen izquierda de dicha avenida se encuentra el acceso al edificio del "Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH".
- 11.7.6 Topografía**
 Con pendiente del 3- 7%.
- 11.7.7 Servicio de transporte público**
 Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses y busetas, así como el servicio urbano de taxis.
- 11.7.8 Tipo de transporte**
 El tipo de transporte público del sector es de buses, busetas y taxis.
- 11.7.9 Frecuencia**
 Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses en un trayecto en promedio de 3 minutos y es prestado por diferentes empresas privadas.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte
LOCALIZACIÓN GENERAL



11.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.8.1 Tipo de bien inmueble

Lote de terreno sin construcción.

11.8.2 Uso actual

Lote (parqueadero).

11.8.3 Ubicación

Este predio se encuentra localizado entre las Calle 18 Carreras 13 A – 19 lote 1, en el Barrio Los Agustinos Comuna Tres (3) Cumanday, en el Municipio de Manizales Caldas.

11.8.4 Área lote de terreno

Según Información suministrada por el solicitante, el área del lote de Terreno de la propiedad Tiene una superficie total de 2.580 m² y **según IGAC 2.934.00 m².**

11.8.5 Linderos

Sus linderos se hallan en la escritura número no suministrada.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

11.8.6 Topografía

Con pendiente del 3 – 7%.

11.8.7 Cerramientos

Postes de concreto con varillas.

11.8.8 Forma

Irregular.

11.8.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura: 2.114 msnm

Temperatura: 18° C

Precipitación: 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)

Piso Térmico: frío.

11.8.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:

Carreras 13 A, Calles 18 y 19 en ellas se desarrollan varios usos como vivienda, comercio y servicios, las vías son con pavimento de concreto, con andenes y sardineles en concreto y están en buenas condiciones de funcionamiento.

11.8.11 Vías Internas:

Vía en afirmado en una extensión aproximada de 74.97 m.

11.8.12 Cercas Perimetrales e Internas:

Postes de concreto con varillas.

11.8.13 Redes de Servicios:

Este predio cuenta con todos los servicios públicos como Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, Alumbrado Público, recolección de basuras, entre otros.

11.8.14 Otros:

El predio no posee servidumbres ni afectaciones.

11.8.15 Servicios Comunes:

Los existentes en el sector, (educación, salud y cultura).

11.8.16 Predios importantes del sector

Universidad de Manizales, Supermercado comfa, Parque Adolfo Hoyos Iglesia los Agustinos Centro comercial San Andresito, Galerías, entre otros.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

100-147109.

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública no suministrada.

12.3 CÉDULA CATASTRAL

01-04-0031-0008-000.

13. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

Para la realización del presente avalúo se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tal como se relaciona a continuación y la Metodología establecida en la resolución No 620 del IGAC que establece similar metodología:

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 la 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.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte
 Por las características de los lotes que corresponden con la zonificación, por su tamaño, localización, uso potencial y estado, se consideró que el método más apropiado para su valuación es el Enfoque del Mercado.

El Enfoque del Mercado establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de encuestas a especialistas inmobiliarios, avalúos recientes, constructores, bases de datos y expertos avaluadores de Ciudad.

13.1 MEMORIAS (DE CÁLCULO).

METODO VALUATORIO: MERCADO - ENCUESTA			
FECHA:	MARZO DE 2017		
DIRECCION:	CALLE 18 CARRERA 13A - 19 LOTE 3		
ZONA:	URBANO		
ESTRATO:			
PERITO:	JAIME GUTIERREZ AGUIRRE		
PERITO O ENTIDAD			
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	TELEFONO	VALOR VENTA	VALOR
FINCA RAIZ	3356512	\$ 710.000,00	\$ 710.000,00
DARIO ACEVEDO	3113837176	\$ 680.000,00	\$ 680.000,00
JOSE NORBEY QUINTERO	3207251005	\$ 670.000,00	\$ 670.000,00
FRANCISCO GIRALDO	3155400100	\$ 690.000,00	\$ 690.000,00
MILLAN	8808383	\$ 660.000,00	\$ 660.000,00
			\$ 682.000,00
N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	5,00		
PROMEDIO ARITMETICO	682.000,00		
DESVIACION ESTANDAR	19.235,38		
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	2,82		
LIMITE SUPERIOR	701.235,38		
LIMITE INFERIOR	662.764,62		
VALOR M2 INTEGRAL*	\$	682.000,00	
FACTOR TAMAÑO	\$	0,98	
FACTOR FORMA	\$	0,95	
VALOR RESULTANTE	\$	634.942,00	
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	\$	682.000,00	
		VALOR ADOPTADO	\$ 634.942,00
NOTA: LOS VALORES DE MERCADO EN LA ZONA CORRESPONDEN A PREDIOS EN SIMILARES CONDICIONES A LAS DEL BIEN AVALUADO. UBICADOS EN EL MISMO SECTOR DE LOCALIZACION DEL BIEN A AVALUAR			

14. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento de oferta y demanda de inmuebles en el sector es activa, existe actualmente demanda de terrenos aptos para desarrollar proyectos urbanísticos.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Los predios presentan una valorización segura y constante.

16. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA DEFINIR EL AVALUO

Elementos inherentes al inmueble considerados como determinantes al efectuar la valuación:

- Identificación del predio
- El inmueble, ubicación y tipo
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías
- Normas municipales que rigen el sector
- Seguridad
- Títulos de propiedad, Escritura Pública, Ficha y Carta Catastral
- El terreno donde se encuentra levantada la construcción, su aspecto físico
- Linderos y dimensiones
- La edificación, distribución, destinación
- Áreas construidas.
- Detalle general de los materiales de construcción, cimentación
- Acabados generales y particulares
- Oferta y demanda de este tipo de inmuebles
- Situación del mercado inmobiliario, del sector de la construcción y la economía del país en el momento actual.

17. CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 508 del 12 de octubre del 2.001, Concejo Municipal de Manizales y modificado parcialmente por el Acuerdo 573 del 24 de diciembre de 2003 y por el Acuerdo No. 663 del 13 de Septiembre de 2.007, del Concejo Municipal de Manizales. El predio 01-04-0031-0008-000, se encuentran clasificados como suelo urbano.

Se trata de un lote de terreno sin construcción de propiedad del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

Para la tasación del valor por metro cuadrado del terreno se tuvo en cuenta el método Comparativo o de Mercado.



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte
18. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio, fueron aceptados por los miembros de Valora Metro Cuadrado en pleno en su reunión realizada el día 13 de Marzo de 2.017.

RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO CONTIGUO AL ANTIGUO TERMINAL DE TRANSPORTE	2.580,00	\$ 634.942,00	\$ 1.638.150.360,00
VALOR PARCIAL			\$ 1.638.150.360,00
VALOR TOTAL			\$ 1.638.150.360,00

TOTAL VALOR COMERCIAL:

\$ 1.638.150.360,00

SON: MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS CON 00/100 MONEDA CORRIENTE.

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El valuador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;



VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El evaluador ha realizado una visita y 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.

21. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

21.1 NOMBRE DEL VALUADOR

Este informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.N.A. C.C-10-3062 Corpolonjas

21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.N.A. C.C-10-3062 Corpolonjas

21.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética no nos encontramos incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que nos confieren para adelantar la realización del presente avalúo.

FIRMA DEL AVALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.N.A. C.C-10-3062 Corpolonjas

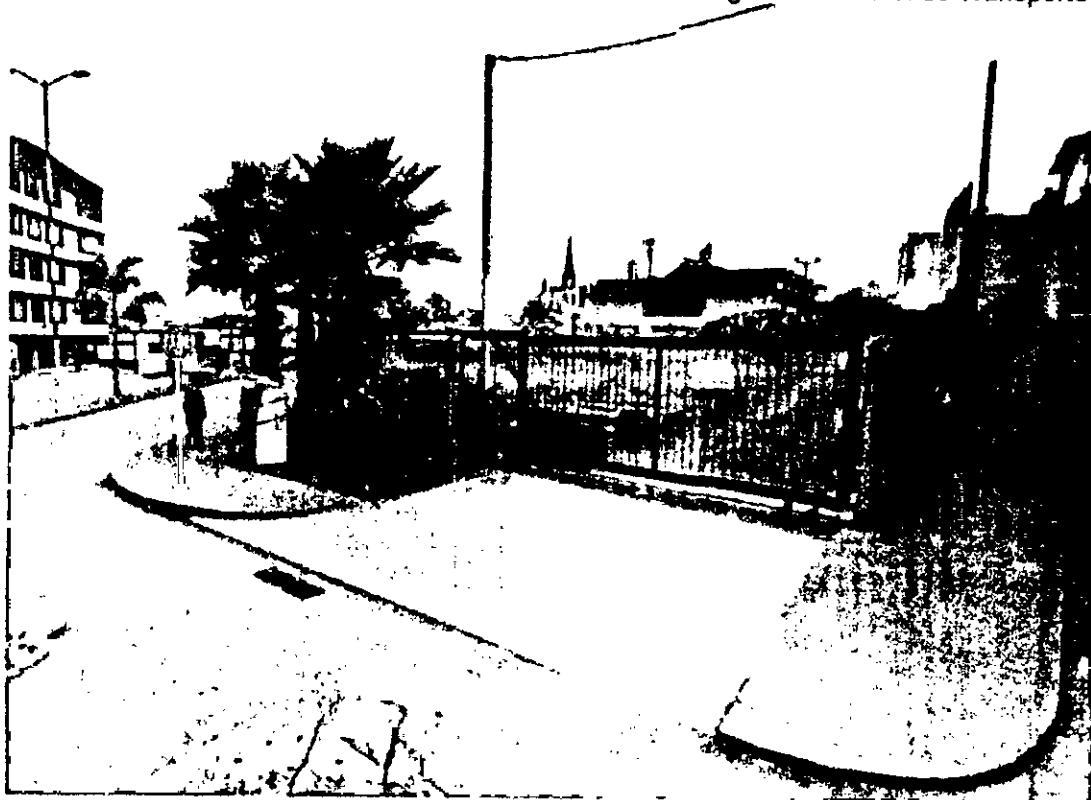


VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte
22. ANEXOS





VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte





VALORA METRO CUADRADO Calle 18 Carrera 13 A-19 lote 1 Contiguo al Terminal de Transporte

