



**CONCEPTO TÉCNICO
AVALÚO COMERCIAL
CORPORATIVO - COLEGIADO**

TIPO DE INMUEBLE

Lote de Terreno

DIRECCIÓN: Cra 7 N° 10-17

BARRIO: Sector Servienda

MUNICIPIO: Jericó

DEPARTAMENTO: Antioquia

SOLICITANTE: Municipio de Jericó

FECHA: 07 DE NOVIEMBRE DE 2024

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	2
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.....	5
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.....	5
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	6
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	12
7. METODOLOGÍAS VALUATORIAS	17
8. MÉTODO DE ENCUESTA	17
9. CUADRO DE VALORES.....	19
10. VIGENCIA, REVISIÓN Y CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS	22
11. CERTIFICADO DE CONFIDENCIALIDAD E IMPARCIALIDAD	24

1. INFORMACIÓN GENERAL

Solicitud

El presente informe de Avalúo Comercial – Corporativo, se realiza atendiendo solicitud entre el MUNICIPIO DE JERICO y CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA.

Tipo de Inmueble: Lote de Terreno

Tipo de Avalúo: Comercial Corporativo

Marco Normativo:

- **Ley 1673 de 2013:** Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociadas al código de conducta del Avaluador.
- **Ley 388 de 1997:** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995.
- **Decreto 556 de 2014:** Reglamenta la ley del Avaluador, y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del Registro Abierto Avaluador (RAA) y las Entidades Reconocidas de Auto Regulación (ERA).
- **Decreto 422 de 2000:** Establece los criterios a los que deben sujetarse los avaluadores para determinar y fijar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener el informe valuatorio.
- **Resolución 620 de 2008 del IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- **EOT Acuerdo N° 01** del 31 de Marzo de 2023
- **Normas NTS 01:** Norma Técnica Sectorial 01 para avalúos urbanos.

INFORMACIÓN BÁSICA

Cédula Catastral	368 1 001 001 0100 00006
Matrícula Inmobiliaria N°	014 - 16152
Tipo de Inmueble	Lote de terreno
Objeto del Avalúo	Determinar el valor comercial del bien inmueble
Destinación Actual	Lote de terreno
Uso por Norma	Lote
Dirección del Inmueble	Cra 7 N° 10-17
Barrio	Sector Servivienda
Zona	01
Municipio	Jericó
País	Colombia
Estrato Socioeconómico	N/A
Tipo de Avalúo	Comercial
Fecha de la Visita	21 de octubre de 2024

El objetivo de la visita técnica al inmueble es la verificación de los siguientes elementos:

- Nomenclatura real del inmueble.
- Que el inmueble o inmuebles existan realmente.
- Obras adicionales realizadas en el momento de la visita.
- Afectaciones: Servidumbres aéreas y terrestres, retiros de quebradas.
- Observar y describir el sector de ubicación del inmueble.
- Linderos actuales.
- Estratificación socioeconómica del inmueble.
- Realizar un registro amplio y suficiente, del interior y exterior del inmueble, como de su entorno de ubicación.

Avaluadora Comisionada: RUBEN FRANCO MEDINA de la Entidad Autorreguladora ANAV

Motivo del Avalúo

Calcular el valor comercial actual de lote, construcción y/o mejoras al inmueble objeto de la solicitud.

La visita efectuada al predio tiene como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto a ubicación, topografía y tipo de construcciones (cuando aplique) a partir de la observación, la toma del registro fotográfico y el criterio del evaluador, de manera que sea sustentable.

Dentro del estudio o realización de este avalúo se pretende establecer el valor comercial del bien, a partir del costo identificado en la zona a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto del avalúo.

Vigencia del Avalúo:

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe**, hasta tanto no se presenten condiciones nuevas, externas o internas al inmueble de suficiente validez y peso, que lo hagan modificar.

Responsabilidad de la Empresa Avaluadora: De acuerdo con el Artículo 11° del Decreto 1420 de 1988, ***“La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.”***

Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe, o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, o cuando estas impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de estas.

La información contenida en este avalúo es confidencial y solo será suministrada a la persona natural o jurídica, que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará por autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad

competente. El evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada de este informe valuatorio.

SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
NTS	Norma Técnica Sectorial Colombiana
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
RAA	Registro Abierto de Avaluadores
M I	Matrícula Inmobiliaria
NPD	Número Predial Nacional
CR	Carrera
CL	Calle
COD	Código
N/A	No Aplica
A.N.A.	Autorregulador Nacional de Avaluadores

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado Ficha Predial: N° 183933 del 21 de octubre de 2024
- Vur: Con fecha del 23/10/2024
- Escritura Pública: 218 del 02/08/2014 Notaría Única del circulo de Jericó – Antioquia.
- Certificado de Usos del Suelo: Con fecha 23/10/2024
- Planos

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

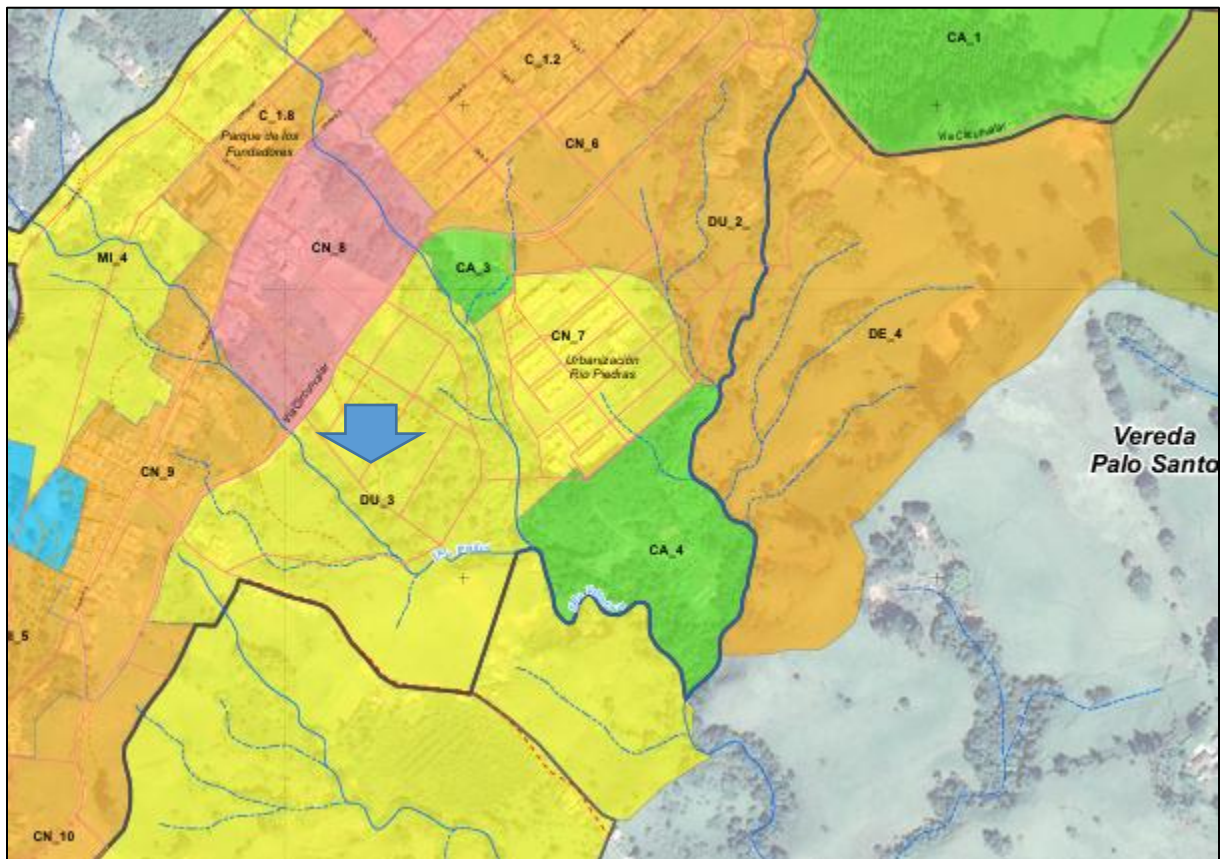
TITULACIÓN	
Propietarios	Municipio de Jericó con NIT 8909810695
Escritura Pública	218 del 02/08/2014 Notaría Única del circulo de Jericó – Antioquia.
Modo de Adquisición	Compraventa
Propiedad Horizontal	N/A
% De Desenglobe	N/A
Matrícula Inmobiliaria	014-16152
Cédula Catastral	368 1 001 001 0100 00006

Fuente: Certificado de tradición

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Delimitación del sector: Ubicado en sector urbano del municipio de Jericó, polígono DU_3 sector Servivienda. El polígono DU_3 limita con los los siguientes sectores:

Urbanización Río Piedras parte alta, Hospital, Urbanización Río Piedras , El Faro, Ptar Municipal, Castalia Ptar.



Actividad Predominante: Se encuentra en una zona en el Área de actividad Residencial.

Estratificación Socioeconómica: N/A (solo para residencial)

Vías Importantes del Sector: Carrera 7, Calle 10. Vías pavimentadas, con especificaciones técnicas y en buen estado de mantenimiento y conservación.

Topografía: Ligeramente pendiente

Servicios Públicos: El sector cuenta con servicios públicos básicos domiciliarios, agua, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía fija.

Servicios Comunes: Los servicios de educación , así como los servicios básicos en salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del Municipio de Jericó.

Transporte Público: Formal de buses y busetas de servicio intermunicipal.

Valorización: Media

Ubicación en la Cuadra: Medianero

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La normatividad urbanística dentro del municipio de Jericó, Antioquia, se reglamenta por medio del Esquema de Ordenamiento Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023 E.O.T.

Tipo de Suelo: Urbano

Que con base en el Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023, mediante el cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Jericó, el suelo urbano y de expansión urbana se encuentran ordenados por medio de Sectores Homogéneos, es decir, polígonos con características similares y regulaciones normativas propias, teniendo lugar el predio objeto de certificación en el siguiente:

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Clase de Suelo	Polígono/Sector	Descripción
Urbano	DU_3	Sector Servivienda

Que el polígono o sector homogéneo donde se circunscribe el predio corresponde con el tratamiento (artículos 182 a 188 del Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023) y área de actividad (artículo 191 del Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023) que se precisan subsecuentemente:

2. TRATAMIENTO Y ÁREA DE ACTIVIDAD		
Polígono/Sector	Tratamiento	Área de Actividad
DU_3	Desarrollo Suelo Urbano	Residencial

Que el artículo 192 del Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023 establece que, el régimen de usos del suelo en Jericó comprende interrelaciones de los diversos usos del suelo en cada tipo de área de actividad, de acuerdo con sus características y posibles impactos.

Estos se agrupan en uso residencial, uso comercial, uso de servicios, uso dotacional y uso industrial, bajo las siguientes definiciones:

- Uso residencial: Comprende las construcciones destinadas a vivienda, excepto las que se destinen al alquiler por días mediante plataformas virtuales durante más de 6 meses cada año, las cuales se consideran uso de servicios hoteleros. El uso residencial presenta varias modalidades, pero ello no implica una clasificación en grupos. La vivienda unifamiliar es aquella donde el predio está destinado a una sola unidad de vivienda. La vivienda bifamiliar es aquella donde el predio está destinado a dos unidades de vivienda, las cuales comparten el lote, estructura y áreas comunes. La vivienda multifamiliar es aquella donde el predio está destinado a tres o más unidades de vivienda, las cuales comparten el lote, estructura y áreas comunes. El inquilinato es aquella vivienda administrada para alquilar las habitaciones a personas o familias independientes.

- Uso comercial: Comprende los establecimientos destinados al intercambio de bienes. El uso comercial se clasifica en los siguientes grupos:

a. Comercio minorista básico: Comprende los establecimientos de comercio básico, tales como tiendas misceláneas, graneros, legumbrerías, carnicerías, floristerías, cacharrerías, tiendas de mascotas, papelerías, librerías, farmacias, ferreterías o guarnielierías, al igual que almacenes de vestuario, calzado, artículos de cuero, hilos e insumos para sastrería, joyas, decoración, artículos personales, artículos de aseo y cuidado personal, artículos de tecnología o similares.

b. Comercio minorista de mediano impacto: Comprende los establecimientos de comercio que generan impacto por atraer mayor tráfico vehicular y peatonal, como es el caso de locales comerciales destinados a supermercados, almacenes de materiales de construcción, almacenes de muebles, almacenes de maquinaria y equipos, almacenes de repuestos y accesorios, o almacenes de pinturas, esmaltes y similares.

c. Comercio mayorista: Comprende los establecimientos de comercio de gran magnitud destinados a establecimientos tales como hipermercados, centros comerciales, centros mayoristas, distribuidoras de maquinaria o equipos de mayor tamaño, concesionarios automotrices.

a. Servicios personales y técnicos básicos: Comprende los establecimientos que ofrecen servicios asociados al cuidado, el bienestar, la alimentación y el soporte en menor escala de otras actividades. Incluye peluquerías, salones de belleza, sastrerías o lavanderías; consultorios médicos, odontológicos o veterinarios, y laboratorios médicos individuales o en agrupaciones menores de 200 m² construidos; establecimientos pequeños de reparación de electrodomésticos, bicicletas, muebles, calzado, artículos de cuero o similares; oficinas individuales o en pequeñas agrupaciones; servicios de impresión y plotter en papel; restaurantes, cafeterías, cafés, panaderías, reposterías, heladerías, con procesamiento, empaque, venta y consumo de alimentos; gimnasios, academias de baile, estudios de producción audiovisual, servicios financieros, hoteles hasta de 40 camas, parqueaderos de vehículos livianos hasta de 40 celdas.

b. Servicios de mediano impacto: Comprende los establecimientos que ofrecen servicios asociados al soporte en mediana escala de otras actividades o al entretenimiento, que tienen tendencia a generar algún tráfico vehicular o ruido. Incluye hoteles de más de 40 camas; establecimientos como cantinas, grilles, discotecas, salas de banquetes. También incluye litografías, servicios de plotter de corte y de impresión 3D o similares; salas de velación, pero no cementerios ni morgues, pues estos últimos corresponden a un grupo del uso dotacional.

c. Servicios de alto impacto: comprende los establecimientos que ofrecen servicios de soporte en mayor escala de otras actividades, generando tráfico vehicular, ruido o impactos ambientales considerables tales como parqueaderos de vehículos livianos y motos con más de 40 celdas, parqueaderos de vehículos pesados; talleres de reparación de vehículos livianos, de motos, de vehículos pesados y de maquinaria, montallantas, servitecas, estaciones de gasolina o similares. También incluye los establecimientos que generan impactos sociales de consideración, tales como los establecimientos dedicados a cualquier clase de actividad de compraventa de sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares (Decreto 1077, 2015, art. 2.2.1.1), establecimientos dedicados a la compraventa de juguetes sexuales, establecimientos dedicados a la producción de material audiovisual o virtual de índole sexual como los llamados 'webcam'; establecimientos de baños turcos, sauna o vapor, salones de masaje

y similares; establecimientos de espiritismo; establecimientos dedicados a juegos de azar, casinos o similares.

- Uso dotacional: Comprende los equipamientos en sus diferentes clasificaciones. El uso dotacional se clasifica en los siguientes grupos:

a. Uso dotacional de educación: comprende las instalaciones de equipamientos de educación preescolar, básica primaria, básica secundaria, técnica, tecnológica y superior.

b. Dotacional de cultura, salud, deporte, bienestar social, culto, administración pública: comprende las instalaciones de equipamientos de cultura, salud, deporte, bienestar social, culto y administración pública.

c. Dotacional de seguridad, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, cementerios, atención de desastres, bienestar animal y apoyo a la movilidad: comprende las instalaciones de equipamientos de seguridad, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, cementerios, atención de desastres, bienestar animal y apoyo a la movilidad.

Uso industrial: Comprende los establecimientos dedicados a actividades de fabricación, ensamblaje, transformación o almacenamiento de materias destinadas a producir bienes materiales. El uso industrial se clasifica así:

a. Industria artesanal: comprende los establecimientos dedicados a actividades industriales con baja utilización de equipos y sin generar impactos ambientales negativos, con un área máxima de 90 m² construidos. Incluye fábricas de arepas, dulces, conservas, galletas o bizcochos; fábricas pequeñas de artículos de decoración, vestuario o calzado.

b. Industria mediana: comprende los establecimientos dedicados a actividades industriales con mayores requerimientos de equipos, y con un área mayor de 90 m² construidos y hasta 200 m², por lo cual pueden generar impactos ambientales.

c. Industria mayor: comprende los establecimientos y agrupaciones dedicados a actividades industriales con alto número de equipos, trabajadores o volúmenes de producción, los cuales generan impactos urbanísticos y ambientales considerables.

Que conforme al artículo 198 del Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023 -EOT-, los grupos de usos del suelo para el área de actividad donde se circunscribe el predio objeto de certificación son los que se precisan seguidamente, clasificados como principales, complementarios, restringidos y prohibidos:

Uso principal (P): grupo de uso deseable que coincide con la función específica del sector y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso complementario (C): grupo de uso compatible que no se opone al principal y concuerda con su potencialidad, y lo complementa.

Uso restringido (R): grupo de uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar mediante las condiciones que se definen en las normas de construcción del EOT. En éstos se prevén la intensidad, los impactos y requerimientos para su mitigación.

Uso prohibido (PH): grupo de uso que, por su impacto negativo, es incompatible con el uso principal de un área de actividad, con los objetivos de la planificación del territorio y que implica graves riesgos ecológicos o sociales.

3. GRUPOS DE USOS POR ÁREA DE ACTIVIDAD		
Polígono - Sector	Grupos de Uso	Área residencial
DU_3	Residencial	P
	Comercio minorista básico	C
	Comercio minorista de mediano impacto	PH
	Comercio mayorista	PH
	Servicios personales y técnicos básicos	R
	Servicios de mediano impacto	PH
	Servicios de alto impacto	PH
	Dotacional de educación	R
	Dotacional de cultura; salud, deporte; bienestar social; culto; administración pública.	R
	Dotacional de seguridad; defensa y justicia; abastecimiento; recintos feriales; cementerios; atención de desastres; bienestar animal; apoyo a la movilidad.	PH
	Industria artesanal	R
	Industria mediana	PH
	Industria mayor	PH

Que las restricciones de los grupos de usos del suelo por área de actividad establecidas en el artículo 199 del Acuerdo N° 01 del 31 de marzo de 2023 -EOT-, aplicables al polígono o sector homogéneo donde se circunscribe el predio son:

4. RESTRICCIONES DE LOS GRUPOS DE USOS DEL SUELO POR ÁREA DE ACTIVIDAD.	
Área de actividad	Descripción de las restricciones
Área residencial	Servicios personales y técnicos básicos: sólo se permiten en el primer nivel de la edificación. En caso de que se produzcan emisiones sonoras, éstas no podrán sobrepasar los 35 dB(A), medidos a 0,50 m del muro medianero, o losa, en caso de que la separación sea horizontal. Los establecimientos que produzcan emisiones al aire, tales como restaurantes, deberán contar con dispositivos que aseguren la adecuada dispersión o control de los gases y olores para no causar molestias a vecinos o transeúntes.
	Dotacional de educación: Las edificaciones deben garantizar un retiro perimetral mínimo de 6,00 m hacia los predios colindantes de uso residencial. Los equipamientos deben situarse frente a vías vehiculares que tengan continuidad hacia sectores o proyectos circundantes, y deben garantizar igualmente la continuidad de la franja de circulación peatonal de la vía. Los equipamientos de educación deben contar con un atrio de acceso peatonal.
	Dotacional de cultura; salud, deporte; bienestar social; culto; administración pública: sólo se permiten equipamientos de nivel local, en instalaciones que no superen los 750 m ² de área construida. Las edificaciones deben garantizar un retiro perimetral mínimo de 6,00 m hacia los predios colindantes de uso residencial. Los equipamientos deben situarse frente a vías vehiculares que tengan continuidad hacia sectores o proyectos circundantes y garantizar igualmente la continuidad de la franja de circulación peatonal de la vía. Los equipamientos de culto deben contar con un atrio de acceso peatonal.
	Industria artesanal: sólo se permiten en locales con área construida menor o igual a 90m ² . En caso de que se produzcan emisiones sonoras, éstas no podrán sobrepasar los 35 dB(A), medidos a 0,50 m del muro medianero, o losa, en caso de que la separación sea horizontal. No se permite el establecimiento o instalación de fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire. Los establecimientos que produzcan emisiones no contaminantes al aire deberán contar con dispositivos que aseguren la adecuada dispersión o control de los gases y olores.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Lote de terreno en grama , ubicado en la Cra 7 N° 10-17.

MAPAS GENERALES DE CARACTERIZACIÓN:

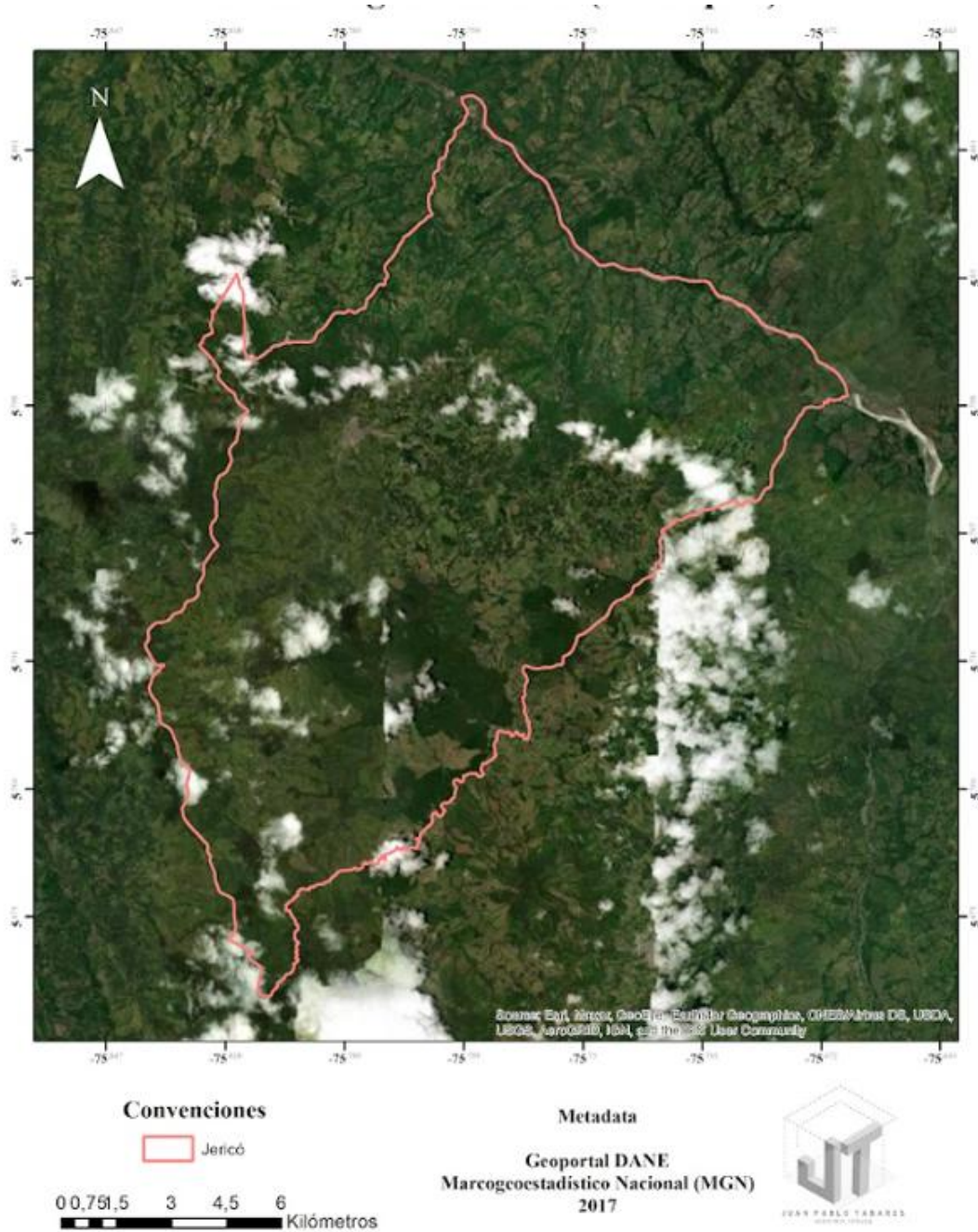
Mapa 01: Localización Municipal



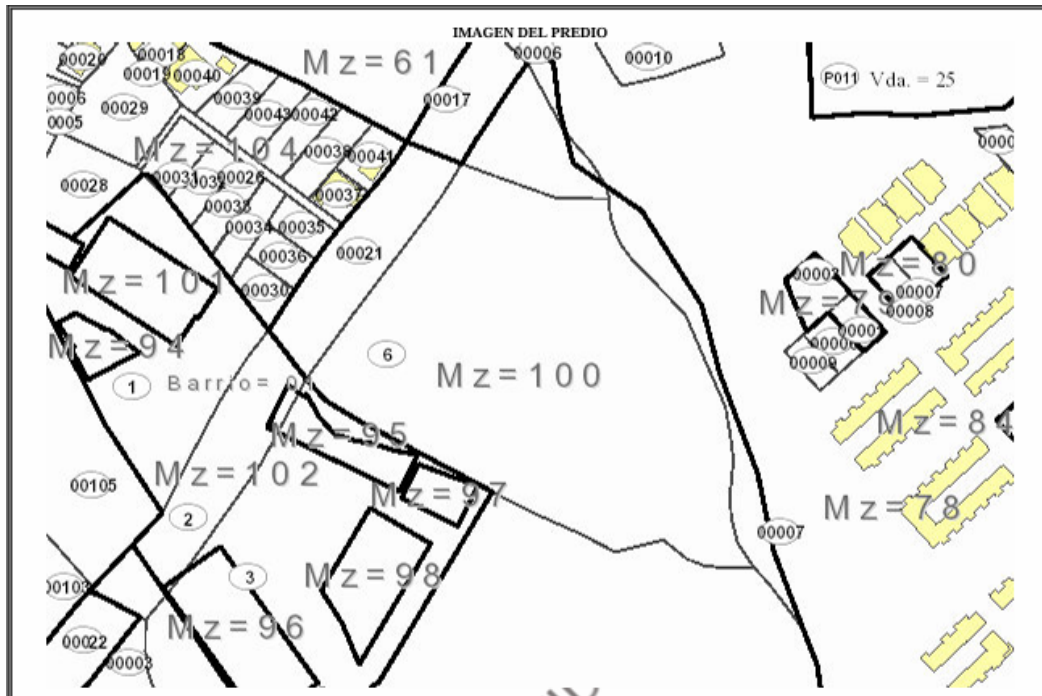
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

MAPA 02: Aerofotografía Municipios

Aerofotografía Jericó (Antioquia)

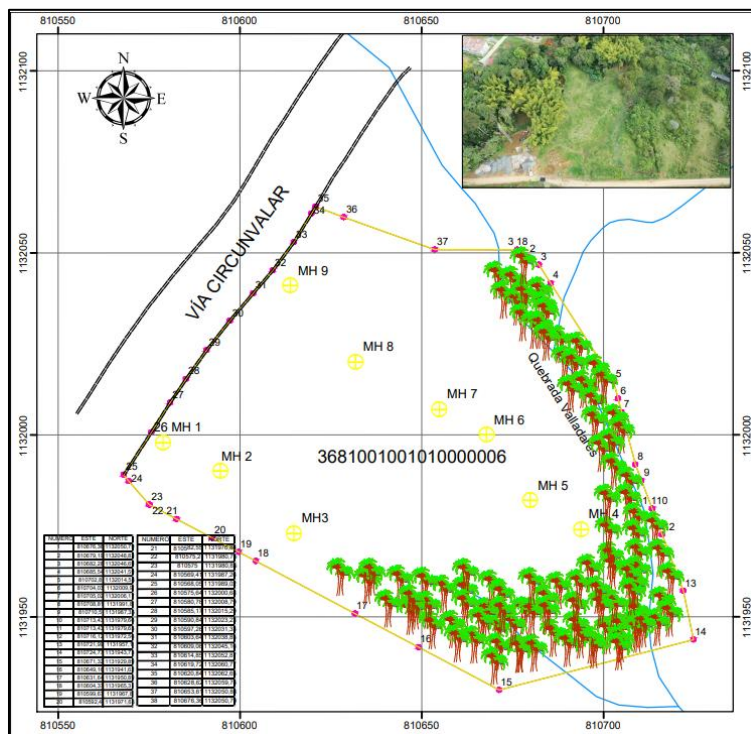


Mapa 03: Plano Catastral



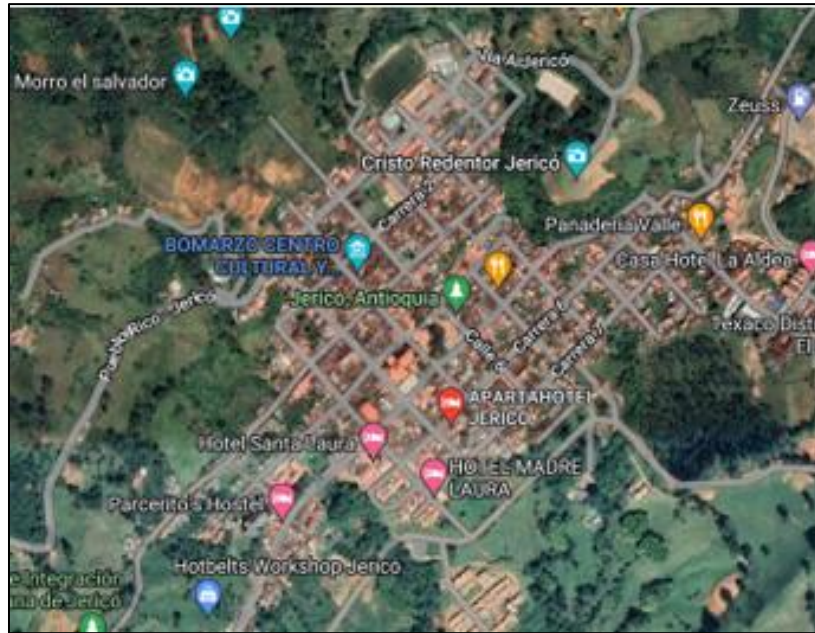
FUENTE: FICHA PREDIAL N° 183933

LEVANTAMIENTO ALTIPLANIMÉTRICO



FUENTE: INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL SOLICITANTE

Mapa 04: Aerofotografía de la zona



FUENTE: Google Maps

Forma del lote: Irregular

Áreas

ÍTEM	M ²	FUENTE
Lote	11.975,04	Ficha Predial N° 183933

LINDEROS:

ESTE - QUEBRADA VAYARES, NPN: ND NORTE - 3681001001010000007, NPN: ND
 OESTE - 3681001001010200001, NPN: ND OESTE - CR 7, NPN: ND SUR -
 3681001001010000004, NPN: ND SUR - 3681001001010000005, NPN: ND SUR -
 3681001001010200001, NPN: ND

FUENTE: FICHA PREDIAL N° 183933

CONDICIONES Y CARACTERIZACIÓN DEL BIEN

El predio objeto de avalúo no se encuentra en zona de alto riesgo por movimiento de masa, inestabilidad geológica, ni inundaciones, ni taludes, ni zonas de encharcamiento.

No existen condiciones negativas que afecten ambientalmente el inmueble, como tampoco problemas de seguridad.

Perspectiva de valorización: En este caso se considera con mediana expectativa de valorización, teniendo en cuenta los usos del suelo, el dinamismo en el comercio, los servicios de infraestructura y su entorno.

7. METODOLOGÍAS VALUATORIAS

El avalúo practicado se realiza en base en lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que lo complementen.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo se visitó formalmente el inmueble con el propósito de realizar el correspondiente análisis del mismo, dentro de este proceso se tuvieron presente los siguientes aspectos:

Factores de carácter general: Se identificaron todos los factores del inmueble, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre el predio objeto de avalúo.

Factores de carácter específico:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de los inmuebles tales como ubicación, áreas, vías de acceso, usos del suelo, afectaciones y demás, según sea el caso.

8. MÉTODO DE ENCUESTA

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor. El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

Valor del Terreno: Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación.

ENCUESTA REALIZADA A EXPERTOS

ENCUESTA				
PERITO AVALUADOR	TELÉFONO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR
Daniel Galindo Trujillo	3127745558	Lote de Terreno	Metro Cuadrado	\$ 255.298,00
Nora Londoño	3113250514	Lote de Terreno	Metro Cuadrado	\$ 254.298,00
Edilberto Montoya	3014577615	Lote de Terreno	Metro Cuadrado	\$ 256.298,00

PROCESO ESTADÍSTICO DE VALOR DE TERRENO

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO				
ÁREA UNIDAD	VALOR	DIS-SIM	DIS-CUAD	PTOS-CRT
1	\$ 255.298,00	\$0	\$0	\$0
1	\$ 254.298,00	- \$1.000	\$1.000.000	- \$1
1	\$ 256.298,00	\$1.000	\$1.000.000	\$1
Promedio	\$ 255.298,00		\$2.000.000	Suma
N° Datos	3		2,00	N° Datos
Suma	\$ 1.021.192,00		1.000.000,00	Varianza
Desviación	1000		1.000,00	Dispersión
Coefficiente de Variación	0,39%			
Máximo	\$ 256.298,00			
Mínimo	\$ 254.298,00			
Moda	N/A			
Mediana	\$ 255.298,00			
%A. Simetría	0,00%			

VALOR ADOPTADO POR M² DE TERRENO: \$ 255.298

AVALÚO COMERCIAL

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta. Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los 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 este le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

Se certifica que el perito evaluador no tiene ningún interés comercial o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente trabajo.

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

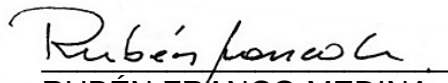
9. CUADRO DE VALORES

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la normatividad jurídica, presentamos el siguiente resultado final:

VALOR RESULTADO DEL AVALÚO			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	11.975,0	\$ 255.298,00	\$ 3.057.203.761,92
TOTAL VALOR COMERCIAL			\$ 3.057.203.761,92
SON: TRES MIL CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS M/C			

NOTA: Las áreas fueron tomadas de la ficha predial suministrada por el municipio. Si no existe área de lote o de construcción no se puede valorar este numeral.

Cordialmente,


RUBÉN FRANCO MEDINA
Representante Legal

REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOTE DE TERRENO	
	
LOTE DE TERRENO	
	
LOTE DE TERRENO	
	

ASIGNACIÓN DEL VALOR

Las bases y valores del presente avalúo fueron expuestos, revisados, justificados, discutidos y aprobados en el comité de avalúos, para dar **mayor certeza y seguridad**, en el valor comercial. Este comité fue realizado el 07 de noviembre del 2024, donde **participaron**, afiliados a la Lonja de Avalúos de Antioquia y a la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.

10. VIGENCIA, REVISIÓN Y CONTROVERSIDAD DE LOS AVALÚOS

Decreto 1420 de 1998	
Artículo 15	La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.
Artículo 16	Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla. La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.
Artículo 17	Corresponde a la entidad y al perito que realizó el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación. Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión. Parágrafo 1° Al decidirse la revisión o la impugnación; la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

	Parágrafo 2° El plazo para resolver la impugnación será de (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.
Artículo 19	Los avalúos tendrán una vigencia de (1) año , contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

“Negrilla y cursiva” fuera del texto original.

Por tal razón **los avalúos que pierdan esta vigencia (según artículo 19)** deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías **no** establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

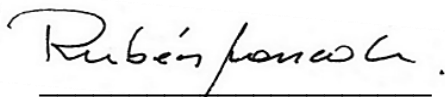
ACLARACIONES:

La información, y la metodología utilizados en este avalúo se ciñen estrictamente a la normatividad que existe en la ley 388 de 1997, Resolución 620 de 2008 del IGAC y al Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico.

Por lo tanto, esta información no puede ser modificada, salvo por errores detectados en la misma o suministrada o adquirida en cualquier documento físico o digital, o recolectada en la visita técnica o en la digitación de este documento.

11. CERTIFICADO DE CONFIDENCIALIDAD E IMPARCIALIDAD

- ✓ El informe técnico de este avalúo comercial, corporativo, colegiado es producto de los métodos, procedimientos, guías, establecidas en la normatividad vigente en tema valuatorio, y aceptados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
- ✓ Hemos sido contratados para el procedimiento del informe técnico, únicamente en su carácter de profesionales competentes y conscientes de los deberes, obligaciones, responsabilidades, sin tener ningún interés directo o indirecto con el bien inmueble valorado, ni los propietarios y/o poseedores.
- ✓ No exageramos ni omitimos conscientemente ningún factor de importancia que pueda alterar el resultado del informe valuatorio.
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conductas de la empresa Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria.
- ✓ Hemos inspeccionado personalmente el bien inmueble objeto de estudio.
- ✓ En ningún caso se podrá entender que pueda garantizar que el avalúo satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante.
- ✓ No divulgaremos a terceros parte, o cualquier referencia al mismo los valores de valuación contenidas en el informe.
- ✓ La información y documentos recibidos digital o físicos se utilizará únicamente para el desarrollo del objeto contractual.
- ✓ Nos comprometemos a custodiar y reservar la información recibida, siempre y cuando no sea de dominio público.



RUBÉN FRANCO MEDINA
Representante Legal