**AVALUO COMERCIAL**

(Foto bien inmueble)

(Nombre del predio)

(Dirección)

(Ciudad)

(Departamento)

(Propietario)

(Fecha y ciudad)

**INDICE**

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS
7. INFORMACIÓN DEL SECTOR
   * LOCALIZACIÓN
   * SERVICIOS PÚBLICOS
   * USOS PREDOMINANTES
   * ESTRATO SOCIOECONOMICO
   * TOPOGRAFÍA
   * EDIFICIACIONES IMPORTANTES EN LA ZONA
8. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

* TIPO DE BIENES INMUEBLES
* USO ACTUAL
* Ubicación
* Linderos
* Cerramientos
* Forma
* Superficie

1. CONSTRUCCIÓN
   * Número pisos
   * Número sótanos
   * Vetustez
   * Área total
   * Estado construcción (si aplica)
   * Características constructivas
   * Categoría acabados
   * Iluminación
   * Ventilación
   * Acabados
   * Servicios públicos
2. IDENTIFICACIÓNN DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS
   * Matrícula
   * Título adquisición
   * Cédula catastral
   * Chip
   * Licencia de construcción
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION
4. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS
5. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS
   * Comportamiento oferta y demanda
   * Perspectivas de valorización
   * Concepto de la garantía

* Memoria de cálculos

1. RESULTADO DEL AVALUO
   * Valor comercial del inmueble
2. VIGENCIA DEL AVALUO
3. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME
4. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
5. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

ANEXOS

* FOTOS
* DOCUMENTOS

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO** | |
| **NOMBRE** |  |
| **CC ó Nit** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN** | |
| **OBJETO DE LA VALUACIÓN** |  |
| **DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN** |  |

* El Avalo será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propi legal de la misma (Escritura).
* El Avaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

**3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR** | |
| **FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN**  **INMUEBLE** |  |
| **FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** | |
| **BASES DE LA VALUACIÓN** | El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. |
| **DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR** | El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus  características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia. |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS** | |
| PAÍS DE UBICACIÓN |  |
| DEPARTAMENTO |  |
| MUNICIPIO |  |
| DIRECCIÓN DEL INMUEBLE |  |
| NOMBRE DE LA URBANIZACIÓN |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **INFORMACIÓN DEL SECTOR** | |
| SERVICIOS PÚBLICOS |  |
| USOS PREDOMINANTES |  |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN |  |
| TOPOGRAFÍA |  |
| EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **INFORMACIÓN DE BIEN INMUEBLE** | |
| TIPO DE BIEN INMUEBLE |  |
| USO ACTUAL |  |
| LINDEROS |  |
| FORMA |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION** | |
| NÚMERO DE PISOS |  |
| NÚMERO DE SOTANOS |  |
| VETUSTEZ |  |
| ÁREA TOTAL |  |
| ESTADO CONSTRUCCIÓN |  |
| CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS |  |
| CATEGORÍA ACABADOS |  |
| ILUMINACIÓN |  |
| VENTILACIÓN |  |
| SERVICIOS PÚBLICOS |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **ESTADO JURIDICO** | |
| MATRÍCULAS INMOBILIARIAS |  |
| TITULO DE ADQUISICION |  |
| CÉDULA CATASTRAL |  |
| CHIP |  |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN |  |

**11. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**

|  |
| --- |
| **13. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS** |
| De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las siguientes metodologías.  Dadas las características del inmueble objeto de avalúo, la valoración del mismo se realiza utilizando las metodologías de comparación de mercado, técnica residual y método de reposición para las construcciones.  **JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGÍAS:** |

Tabla con cálculos

|  |
| --- |
| APLICACIÓN DE MÉTODO |

|  |  |
| --- | --- |
| COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA |  |
| PERSPECTIVAS  DE VALORIZACIÓN |  |
| CONCEPTO DE LA GARANTÍA |  |

|  |
| --- |
| **SON (valor en letras del bien inmueble) ($valor en números bien inmueble).** |

|  |
| --- |
| **14. RESULTADO DEL AVALÚO** |
| Luego de analizar las características particulares del inmueble objeto de avalúo, el resultado obtenido por las metodologías evaluativas utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación.  VALOR DEL AVALUO COMERCIAL DEL BIE INMUEBLE:  AREA DE TERRENO (MTS2) ………………………………………………………($XXXXXXX)  AREA DE CONSTRUCCION (MTS2) ………………………………………………($XXXXXXX  TOTAL: VALOR EN LETRAS Y ($XXXXXX) |



|  |
| --- |
| **15. VIGENCIA DEL AVALUO** |
|  |

|  |
| --- |
| **16. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME** |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **17. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** | |
|  | |
| **18. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR** | |
| NOMBRE DEL VALUADOR |  |
| REGISTRO DE ACREDITACIÓN |  |
| DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION |  |

## Este informe se elaboró de acuerdo a los contenidos mínimos exigidos por la Norma NTS1-01.

**NOTA: EL VALUADOR DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE AVALUADO.**

**ANEXOS**

Planos

Fotos

Documentos

Escritura

Uso de suelo

Etc.