

anexo avalúo cuota parte proceso ejecutivo 2018-273

MONICA ROSERO <roseromonica@hotmail.com>

Vie 08/10/2021 10:10

Para: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Nariño - Pasto <j03prpcpas@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (762 KB)

AVALUO BARRIO TAMASAGRA cuota parte.pdf; anexa avaluo proceso ejecutivo 2018-273.pdf;

Señor(a)

JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES PASTO_
E. S. D.

-

Asunto : ANEXO AVALUO

Demandante: ALBA LUCI MONTENEGRO ENRIQUEZ**Demandado: JUAN CARLOS BENAVIDES BURBANO****PROCESO EJECUTIVO 2018-00273**

Actuando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso referenciado, y teniendo en cuenta auto de fecha 27 de septiembre de la presente anualidad, me permito anexar avalúo de la cuota parte del bien inmueble LOTE 8 MANZANA 19 ubicado en la Transversal 25B 6B sur Barrio Tamasagra lo anterior para los fines pertinentes

MONICA ROSERO LEON

ABOGADOS ASOCIADOS
Demandas Laborales, Civiles, Familia, Penales
Administrativas, Tributarias

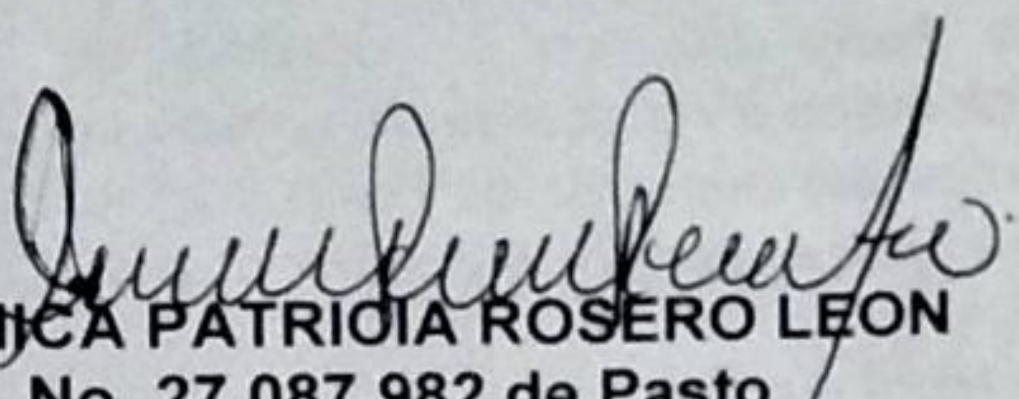
Señor(a)
JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
PASTO
E. S. D.

Asunto : ANEXO AVALUO

Demandante: ALBA LUCI MONTENEGRO ENRIQUEZ
Demandado: JUAN CARLOS BENAVIDES BURBANO
PROCESO EJECUTIVO 2018-00273

Actuando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso referenciado, y teniendo en cuenta auto de fecha 27 de septiembre de la presente anualidad, me permito anexar avalúo de la cuota parte del bien inmueble LOTE 8 MANZANA 19 ubicado en la Transversal 25B 6B sur Barrio Tamasagra con matrícula inmobiliaria No.240-25776 suscrito por la Perito Dra. MONICA DELGADO, lo anterior con el fin de que se fije fecha para el remate del mismo

Cordialmente,


MONICA PATRICIA ROSERO LEON
C. C. No. 27.087.982 de Pasto
T.P. No. 144. 351 del C.S. de la J.

Carrera 35 No 19-50 Barrio Palermo de Pasto- cel 3165786997-3013407580
roseromonica@hotmail.com

**LA DEMANDMÓNICA MERCEDES DELGADO
CÓRDOBA
PERITO AVALUADOR CERTIFICADA
LONJA DE COLOMBIA
Celular: -3146789225**



Pasto, octubre 6 de 2021

Doctora:
MÓNICA ROSERO
Pasto

Ref.: ACTUALIZACIÓN CONCEPTO PERICIAL

MÓNICA MERCEDES DELGADO CÓRDOBA, actuando en calidad de perito evaluador, contratada por usted, respetuosamente, mediante este escrito me permito hacer entrega del concepto pericial encomendado respecto de evaluar comercialmente la CUOTA PARTE EQUIVALENTE AL 16.66% DEL LOTE DE TERRENO JUNTO A LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN LA MANZANA 19, CASA No. 8 BARRIO TAMASAGRA I DEL MUNICIPIO DE PASTO, DEPARTAMENTO DE NARIÑO.

En el cual se actualizará el avalúo a junio de 2021.

El avalúo se realiza teniendo en cuenta el Artículo 226 del Código General del Proceso.

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mónica Mercedes Delgado Córdoba'.

MÓNICA MERCEDES DELGADO CÓRDOBA
RAA- AVAL 59816972
C. C. No. 59.816.972 Pasto.
PERITO AVALUADOR INTEGRAL

Pasto, octubre 6 de 2021

Doctora:
MÓNICA ROSERO
Pasto

Ref.: ACTUALIZACIÓN CONCEPTO PERICIAL

MÓNICA MERCEDES DELGADO CÓRDOBA, de profesión INGENIERA DE SISTEMAS, con ESPECIALIZACIÓN en AUDITORIA DE SISTEMAS, ABOGADA Y PERITO AVALUADOR INTEGRAL CERTIFICADA, por LA CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA con NIT: 900796614-, entidad que certifica me encuentra ACTIVA e inscrita en 13 categorías, entre las cuales esta los inmuebles urbanos., la cual certifica la idoneidad.

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que el concepto se presenta de manera independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Informo que no he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por la misma apoderada de la parte.

No tengo ninguna imposibilidad para presentar el concepto.

La suscrita perito, puede ser notificada en el edificio CASA ZAMBRANO, Cra. 21 No. 19-68 OFICINA 303 de la ciudad de Pasto, con teléfono celular No. 3146789225, declaro bajo la gravedad del juramento realizar el concepto pericial de manera imparcial y no tener impedimento alguno para hacerlo.

Igualmente anexo CERTIFICACIÓN emanada de LONJA DE COLOMBIA, donde me certifican como PERITO AVALUADOR ESPECIALISTA INTEGRAL EN AVALUOS INMOBILIARIOS Y FINCA RAIZ, MAQUINARIA DE PLANTA Y EQUIPOS, NIFF, con REGISTRO NACIONAL INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA No. 1806-0101.

Informo que no estoy inhabilitada para ejercer mis profesiones ni tampoco para la presentación de conceptos periciales, declaro bajo la gravedad de juramento que el presente trabajo de avalúo se realiza de manera independiente y con mi propia convicción profesional.

Para realizar el avalúo se ha hecho uso de los métodos teniendo en cuenta la resolución 620, del 2008, emanada del IGAC. De los cuales siempre hecho uso en mis trabajos de avalúos de igual manera en este concepto he aplicado el método de comparación o de mercado para establecer el valor del lote de terreno y el valor del área construida usada, también hice uso del método de costo de reposición haciendo uso en este de las tablas de fitto y Corvini.

DATOS GENERALES DEL PROCESO

FECHA DE INSPECCIÓN JUDICIAL	3 de JUNIO de 2021
PREDIO PROPÓSITO DE AVALÚO	CUOTA PARTE EQUIVALENTE AL 16.66% DEL LOTE DE TERRENO JUNTO A LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN LA MANZANA 19, CASA No. 8 BARRIO TAMASAGRA I DEL MUNICIPIO DE PASTO, DEPARTAMENTO DE NARIÑO.
OBJETO DEL AVALÚO	El objeto del presente avalúo es determinar el predio embargado y secuestrado propósito de avalúo, (cuota parte que le corresponde al demandado JUAN CARLOS BENAVIDES), por sus linderos, su extensión y demás características, teniendo en cuenta primeramente la documentación facilitada por la parte interesada, certificado de tradición, certificado catastral, escritura. Se deberá también verificar el estado actual en que se encuentra y determinar el valor comercial del mismo para junio de 2021. Se ha llegado a lo pertinente mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares. El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial de los inmuebles avaluados, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que se consideran son relevantes para la fijación del valor comercial del predio; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.- INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN AVALUAR

Se aclara, que para avaluar lo correspondiente a la cuota parte embargada y secuestrada de propiedad del demandado JUAN CARLOS Benavides, primeramente, se debe realizar por parte del perito el avalúo del 100% del inmueble y después realizar el correspondiente calculo para determinar el valor de la cuota parte (16.66%).

LOTE DE TERRENO JUNTO A LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN MANZANA 19 CASA No. 8, BARRIO TAMASAGRA I DEL MUNICIPIO DE PASTO.

ASPECTOS GENERALES

DIRECCIÓN	MANZANA 19, CASA No. 8 Barrio Tamasagra Primera etapa de la ciudad de Pasto – Nariño.
LOCALIZACIÓN	El inmueble se encuentra ubicado en el Barrio TAMASAGRA primera etapa del Municipio de PASTO – NARIÑO. Pertenece a la comuna 6.
TIPO DE INMUEBLE	Inmueble tipo LOTE DE TERRENO JUNTO A LA CASA DE HABITACIÓN EN EL LEVANTADA.
ESTRATO	Le corresponde el estrato socioeconómico 02
DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	Actualmente el inmueble se encuentra destinado A VIVIENDA UNI - FAMILIAR.
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	El inmueble materia de peritaje, consiste en LA CUOTA PARTE, equivalente al 16.66% del inmueble tipo lote de terreno de forma rectangular, topografía plana, con posesión medianera, de construcción moderna ladrillo y cemento, con antejardín cerrado con muro y reja metálica. Casa de habitación de dos plantas, la cual está distribuido de la siguiente manera: Inmueble que posee una puerta de acceso metálica, la cual conduce al comedor, sala, una habitación que posee closets, un baño social, con todos los accesorios, cocina con mesón, la cual cuenta con gabinetes en la parte superior e inferior y finalmente puerta que conduce al patio de ropas donde está ubicada la zona de lavandería. En General tiene instalados pisos en cerámica, cielo raso en losa de concreto, patio cubierto con policarbonato, el cual esta sostenido con estructura en tubo cuadrado.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Ventanería en su mayoría en marco de aluminio. SEGUNDA PLANTA: Se accede a este nivel por medio de gradas en concreto hall o corredor y tres habitaciones las cuales carecen de closets. Baño social con todos sus accesorios. Cielo raso en duela y cubierta del inmueble en teja de asbesto cemento Eternit. Posee todos los servicios públicos necesarios. A la fecha no se avizora que se hayan echo mejoras. Cuota parte del Inmueble que se embargo y posteriormente se secuestró en debida forma.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	En general se determina que el inmueble se encuentra en regular estado de conservación.
VÍAS DE ACCESO	En BUEN estado de conservación y mantenimiento, tanto las principales como las secundarias, la casa está ubicada en una zona de impacto comercial alto, debido al lugar que se encuentra el inmueble.
SERVICIOS PÚBLICOS	Agua, energía eléctrica, y alcantarillado. Facilidad de transporte tanto público como privado, para acceder al inmueble.
LOCALIZACIÓN Y VECINDARIO	Está ubicado en el sector residencial y comercial a la vez, colindando a este inmueble se observan algunas construcciones de viviendas y además se observan locales comerciales, inmueble ubicado frente al salón comunal del barrio Tamasagra primera etapa.
MATRICULA INMOBILIARIA	240-25776 según O. R. I. P.
CERTIFICADO CATASTRAL No.	01-04-02-26-000-800 según I. G. A. C.
ESCRITURA	83 del 26 de enero de 2018 de la Notaria Segunda del Círculo de Pasto.

LINDEROS GENERALES

FRENTE	En 6.00 metros con vía peatonal;
COSTADO DERECHO	Entrando en 15 metros con lote No. 9, de la manzana 19 del barrio Tamasagra primera etapa.
COSTADO IZQUIERDO	Entrando en 15 metros con lote No. 7, de la manzana 19 del barrio Tamasagra primera etapa.
RESPALDO	En 6.00 metros con lote No. 20 de la manzana 19 del barrio Tamasagra primera etapa.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

TOPOGRAFÍA	Plana y de forma cuadrada
ÁREA TOTAL DE TERRENO	90 metros cuadrados
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	180 metros cuadrados

IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES QUE INFLUYEN EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE INMUEBLE

Para establecer el valor comercial del inmueble se tendrá en cuenta las siguientes particularidades: 1.- Ubicación. 2.- Estrato socioeconómico DOS. 3.- Vías de acceso. 4.-Vecindario. 5.- Aspectos futuros de edificación. 6.- Aspectos futuros de valorización. 7.- infraestructura. 8.- propensión de la zona. 9.- Comparación de precios en el mercado inmobiliario. 10.- investigación en el mercado del valor por metro cuadrado en el sector. 11.- oferta y demanda en el sector a realizar el peritaje.
--

METODOLOGIA VALUATORIA

ANÁLISIS VALUATORIO: Para realizar el presente avalúo se tiene en cuenta los parámetros establecidos en la ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 del IGAC “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro de la ley 388 de 1997” y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos así:

METODOLOGÍA DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Se utiliza este método para establecer el valor del metro cuadrado del lote de terreno, teniendo en cuenta que éste busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de oferta o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo para lo cual se realiza una investigación de precios en la zona utilizando técnicas de investigación de mercado haciendo las averiguaciones sobre predios donde las condiciones generales de mercado y características de los mismos sean similares a las del objeto de avalúo tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas analizadas interpretadas para la llegada a la estimación del valor comercial.

Se hace uso del método de Investigación Directa teniendo en cuenta que en el sector no existe en venta ningún lote, ni construcción, antes, al contrario, los que se logró encontrar que en el sector donde se ubica el inmueble avaluar los vecinos anuncian claramente “Este lote no esta Venta”

Razón por la cual, se hace uso de método tradicional de encuesta a personas idóneas, profesionales que tienen amplio conocimiento al respecto, por su trayectoria y que además están vinculados al sector de la construcción.

Nombre	Teléfono	Profesión	Valor dado por m2
Ing. Fabian Erazo	3154589685	Ingeniero civil	\$1.050.000
Arq. Gustavo Cerón	3148888231	constructor	\$1.080.000
Ing. José Montero	3122859314	Perito evaluador	\$950.000
Ing. Ana Insuasty	3044533095	Perito evaluador	\$900.000
Arq. Iban Ortiz	3022603918	Constructor	\$950.000
Promedio			\$986.000
Desviación estándar			61.171
Coefficiente de correlación			6.2%

El coeficiente de correlación es inferior al 7.5 % por lo tanto se puede adoptar como probable la suma de \$986.000 por metro cuadrado.

MÉTODO DE REPOSICIÓN: para las construcciones se utilizó el método de reposición el cual establece el costo que se incurrirá y se construyera una edificación de similares características al resultado se le aplica un factor de depreciación de acuerdo a la tabla de fitto y corvini por tipo de construcción, estado de construcción y vida útil estimada, cómo se aplica a continuación:

Se relacionan las tasas de depreciación por estado de conservación como sigue:

VALOR DE LA CONTRUCCION:

METODO DE REPOSICIÓN: Para las construcciones se utilizó el método de reposición. El cual establece el costo que causaría si se construyera una casa de habitación de características similares a la del propósito del avalúo, una vez realizada la operación se le debe aplicar el factor de depresión teniendo en cuenta la edad de la construcción para ello se hace uso de la tabla de fitto y Corvini por tipo de construcción, estado de conservación y vida útil.

CONSTRUCCIÓN: En el caso en conceto se determinará como valor para la construcción por metro cuadrado la suma de \$1.550.000, por metro cuadrado, estos valores como COSTOS DE REPOSICIÓN así:

Con el fin de calcular el valor del área construida, me permito hacer uso del método FITTO Y CORVINI, para ello relaciono los datos en la siguiente tabla:

CÁLCULO DE M2 CONSTRUCCIÓN USADA
Base Tabla Fitto y Covini - Cálculos

TIPO CONSTRUCCIÓN	CASA	
VETUSTEZ	40	AÑOS
VIDA TÉCNICA	100	AÑOS
% DE EDAD		40%
ESTADO DE CONSERVACIÓN		3

•Clase 1: Nuevo, sin reparaciones •Clase 2: Estado regular con conservación de poca importancia. •Clase 3: Necesita reparaciones sencillas. •Clase 4: Necesita reparaciones importantes. •Clase 5: Sin valor.		
VALOR M2 CONST. NUEVA	Revista Construdata -199	\$1.550.000
% RESIDUO (Salvamento)	0%	
DEPRECIACIÓN Fitto y Corvini	41,03	41,03%
VALOR M2 CONSTRUCCIÓN		\$914.035

Por lo tanto, tomó como valor del metro cuadrado la suma de \$914.000 por M2

LIQUIDACIÓN AVALÚO			
ITEM	M2.	VALOR UNITARIO m2	SUB-TOTAL
LOTE	90	\$986.000	\$88.740.000
CONSTRUCCIÓN	180	\$914.000	\$164.520.000
VALOR TOTAL DEL 100% DEL INMUEBLE		\$253.260.000	
VALOR DE LA CUOTA PARTE QUE LE CORRESPONDE ALA DEMANDADO 16.66%		\$42.210.000	

POR LO TANTO, EL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE MATERIA DE PERITAJE, CORRESPONDIENTE A LA CUOTA PARTE EQUIVALENTE AL 16.66% DEL LOTE DE TERRENO JUNTO A LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA, UBICADA EN LA MANZANA 19, CASA No. 8 BARRIO TAMASAGRA I DEL MUNICIPIO DE PASTO, DEPARTAMENTO DE NARIÑO tiene un valor total de CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE. (\$42.210.000).

Vigencia del avalúo: un (1) año. A partir de la fecha de expedición, lo anterior de acuerdo al decreto 422, articulo 2 Numeral 7 y decreto 1420, artículo 19 del 24 de junio de 1998.

Atentamente.



MÓNICA MERCEDES DELGADO CÓRDOBA
RAA- AVAL 59816972
C. C. No. 59.816.972 de Pasto.
PERITO AVALUADOR INTEGRAL

ANEXO

FOTOGRAFÍCO

**Vista del LOTE DE TERRENO JUNTO A LA CASA DE HABITACIÓN EN EL
CONSTRUIDA, UBICADA EN LA MANZANA 19, CASA No. 8 BARRIO
TAMASAGRA I DEL MUNICIPIO DE PASTO, DEPARTAMENTO DE NARIÑO.**

De la cual se avalúa la cuota parte correspondiente al 16.66% de propiedad
del demandado JUAN CARLOS BENAVIDES.



VISTA GENERAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE A JUNIO 3 DE 2021