

Fwd: Avaluo comercial Sandro David Martinez Perez

Juzgado 06 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j06ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 2/12/2020 7:04 PM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

cooadams, david martinez, talanga, casa, ck 100 a # 23a-48.pdf;

Obtener [Outlook para Android](#)

From: Elcira Ibarra - Coadams <gerencia@cooadams.com.co>

Sent: Wednesday, December 2, 2020 3:49:01 PM

To: Juzgado 06 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j06ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Subject: Avaluo comercial Sandro David Martinez Perez

Buenas tardes: adjunto avalúo comercial bien inmueble en el proceso del señor Sandro David Martinez Perez Rad_201900412 viene del Juzgado 25 Civil Municipal de Cali, demandante Cooperativa Multiactiva Coadams; para e tramite jurídico pertinente.

Cordialmente

Elcira Oliva Ibarra Escobar
Gerente – Representante legal
Carrera 42 No. 3A-79 PBX 4290116 Ext 4 – Cali Colombia

Encuentra más información detallada de la Cooperativa en:

www.coadams.com.co

Síguenos en Facebook y en Twitter como @Coadams

Dando cumplimiento al Decreto 1377 reglamentario de la Ley 1581 de 2012 sobre Protección de Datos Personales, La Cooperativa Coadams le informa que usted se encuentra en una de nuestras listas porque se ha registrado como cliente, o ha participado de alguno de nuestros eventos. Conforme a lo estipulado en la ley, en cualquier momento puede solicitar la supresión de sus datos de nuestros registros, enviando un correo a: protecciondatos@cooadams.com.co o comunicándose al Teléfono (2)429 01 16 en Cali – Valle del Cauca.



De: elcira ibarra [mailto:elcira.ibarra09@hotmail.com]

Enviado el: miércoles, 2 de diciembre de 2020 3:42 p. m.

Para: gerencia Coadams <gerencia@cooadams.com.co>

Asunto: cooadams, david martinez, talanga, casa, ck 100 a # 23a-48.pdf

Enviado desde mi iPhone

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

AVALUO COMERCIAL

CASA



Calle 100A # 23A-48
Ciudad Talanga

Santiago de Cali

GUSTAVO GARCIA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

Cali, Septiembre 18 de 2020

Señora
DAVID MARTINEZ
Cali

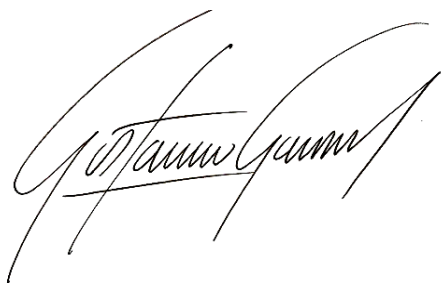
Ref: Avalúo Comercial CASA
Calle 100A # 23A-48

En Atención a su amable solicitud, presento informe del avaluo comercial del Inmueble citado ubicado en el Municipio de Santiago de Cali

Certifico no tener interés comercial alguno en la propiedad por tal razón he sido imparcial de acuerdo al Código de Etica del Avaluador. Espero que el resultado de este estudio sea de gran importancia en cualquier decisión que se adopte en torno al inmueble.

El presente avalúo fue elaborado con los parámetros técnicos y bajo pautas y normas legales establecidas por el Registro Nacional de Avaluadores y el Registro Abierto de Avaluadores

Cordialmente



Gustavo García Arango
Registro Nacional de Avaluadores No 945
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19086925



Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

Clase De Inmueble: CASA
Calle 100A # 23A-48

Municipio: Santiago de Cali

Valor del Avaluo: \$ 115.390.000,00

Fecha: Septiembre 18 de 2020

Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

Fecha de la Inspección: Septiembre 9 de 2020

Objetivo del avaluo: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

Clase de Inmueble: CASA

Edad: 20 años

Localización:

Municipio: Santiago de Cali

Dirección: Calle 100A # 23A-48

Barrio: Ciudad Talanga

Estrato del sector: 1

Uso de los Suelos: Residencial predominante

Conformación del sector: Casas de uno y dos pisos

Coordenadas de ubicación: Latitud: 3°26'02.5"N

Longitud: 76°27'59.7"W

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

ASPECTO JURIDICO

Matricula Inmobiliaria: 370-583982

Numero Catastral: 760010100210801870017000000017

El inmueble se compro mediante escritura

Escritura	Fecha	Notaria
1069	28/04/20000	14 de Cali

Los linderos son los mismos detallados en la escritura

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito evaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza: *"Artículo 14°. 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 recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo."*

Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Vías del Sitio:	Calle 100 A	
	Vehicular	SI
	Pavimentada	SI
Vías del Sector:	Carrera 23	
	Arteria Principal	SI
	Pavimentada	SI
Transporte:		
Público	Buses	Si
	Taxis	Si
	Carga	Si
Particular	Autos	Si
	Camperos	Si
	Carga	Si
Servicios Públicos:		
Acueducto:		SI
Energía:		SI
Alcantarillado:		SI
Telefono:		SI
Red de gas:		SI
Alumbrado publico:		SI
Recolección de basuras:		SI
Andenes:		SI

Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

LOTE

Topografía
Forma
Ubicación

PLANA
REGULAR
MEDIANERA - PEATONAL

CONSTRUCCIONES

Edad en años:

20 años

Estado de Conservación:

BUENO

Uso del inmueble:

RESIDENCIAL

Descripción del Inmueble

PRIMER PISO

Antejardin	1
Sala comedor	1
Cocina	1
Baño	1
Alcoba	1
Oficios	1

SEGUNDO PISO

Alcobas	3
Baño	1

Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

ESPECIFICACIONES ARQUITECTONICAS

Cimentación:	Corridos Ciclopeos	SI
	Vigas de Amarre	SI
	Zapatas en concreto	SI
Estructura:	Columnas en concreto	SI
	Vigas de Amarre	SI
	Vigas de Carga	SI
	Dinteles en concreto	SI
Mamposteria	Ladrillo	SI
Piso:	Cerámica	SI
Techo:	Placa en concreto	SI
Otros:	Puertas	Metálicas y madera
	Ventanas	Metálicas
	Baños	Enchapados
	Cocina	Enchapada

ASPECTOS ECONOMICOS

Un avalúo comercial es una investigación profesional que busca establecer el precio en el mercado de un inmueble, mediante el cual se puede lograr el intercambio justo para ambas partes (comprador y vendedor) de una propiedad en una negociación. La vigencia de un avalúo es de un año.

Valor comercial: Es el monto que un comprador pudiera pagar y un vendedor pudiera aceptar, si cada uno está bien informado y advertido de las ventajas y desventajas de un inmueble y ambos son guiados en este acto por motivos de un inversionista normal, libre de presiones, y permitiendo durante un tiempo razonable pulsar la oferta y la demanda.

Ofertas en el sector: Moderada

Demanda en el sector: Moderada

Perspectivas de Valorizacion: Moderada

METODOLOGÍAS DE VALUACION

MÉTODOS DE VALUACION:

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan 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.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARA EL AVALUO DEL PRESENTE INMUEBLE SE UTILIZO EL METODO DE COMPARACION O MERCADEO PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL

FORMULAS UTILIZADAS EN EL PRESENTE AVALUO:

1- MEDIA ARITMÉTICA

$\bar{X}$ = INDICA MEDIA ARITMÉTICA
 Σ = SUMATORIA
N = NUMERO DE CASOS ESTUDIADOS
N 1 = VALORES OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

$$\bar{X} = \frac{\Sigma X_1}{N}$$

2- DESVIACIÓN ESTÁNDAR

X 1 = DATO DE LA ENCUESTA
N = NUMERO DE DATOS ENCUESTADOS

$$S = \sqrt{\frac{\Sigma (X_1 - \bar{X})^2}{(N - 1)}}$$

3- COEFICIENTE DE VARIACIÓN

V = COEFICIENTE DE VARIACIÓN
S = DESVIACIÓN ESTÁNDAR
 $\bar{X}$ = MEDIA ARITMÉTICA

$$V = \frac{S}{\bar{X}} \times 100$$

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

CUADRO DE VALORES

CASA
Calle 100A # 23A-48
Ciudad Talanga
Santiago de Cali

Terrenos	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Lote	M2	60,00	\$ 400.000,00	\$ 24.000.000,00
Valor Terrenos				\$ 24.000.000,00
Construcciones	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Cconstrucción	M2	96,20	\$ 950.000,00	\$ 91.390.000,00
Valor Construcciones		96,20		\$ 91.390.000,00
VALOR TOTAL				\$ 115.390.000,00

Septiembre 18 de 2020

Son: Ciento quince millones trescientos noventa mil pesos



Gustavo Garcia Arango
Registro Nacional de Avaluadores No 945
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19086925



Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

GUSTAVO GARCIA ARANGO
C.C. 19086925

R.N.A. 945

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano
	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017

Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: a8470a23



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GUSTAVO GARCIA ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19086925, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19086925.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO GARCIA ARANGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	18 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	18 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	18 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de	18 Ago 2017	Régimen de Transición	



PIN de Validación: a8470a23



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA. 64A NO. 13C-65 APTO. 1201A
Teléfono: 315-5519450
Correo Electrónico: garciaaavaluos@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO GARCIA ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19086925.

El(la) señor(a) GUSTAVO GARCIA ARANGO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: aadd09ec



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aadd09ec

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

REGISTROS FOTOGRAFICOS



VISTA DEL SECTOR



FACHADA



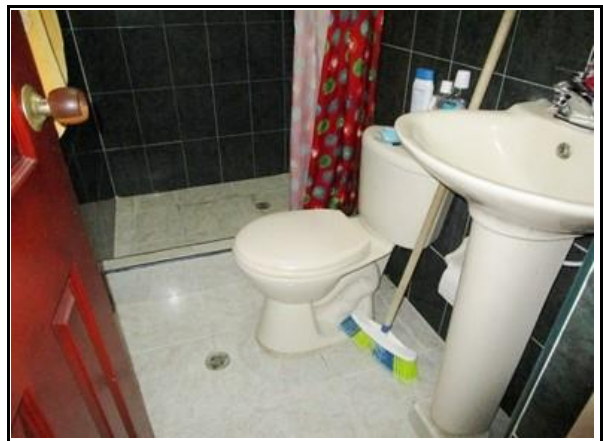
NOMENCLATURA



PRIMER PISO -SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



BAÑO

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

REGISTROS FOTOGRAFICOS



COCINA



ALCOBA



OFICIOS



SEGUNDO PISO - BAÑO



ALCOBA



DETALLE CONSTRUCCION

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

REGISTROS FOTOGRAFICOS



ALCOBA



ALCOBA



TERRAZA