

**RADICADO 2016-00358- JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL ARMENIA QUINDIO-
ALLEGO AVALUO COMERCIAL.**

luis fernando Jorge Mario Luz argenis Tellez Giraldo Vega <abogariuris@hotmail.com>

Jue 8/10/2020 16:21

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 04 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

A-034-20 PORTADA (1).pdf; A-034-2020 INFORME AVALUO (2).pdf;

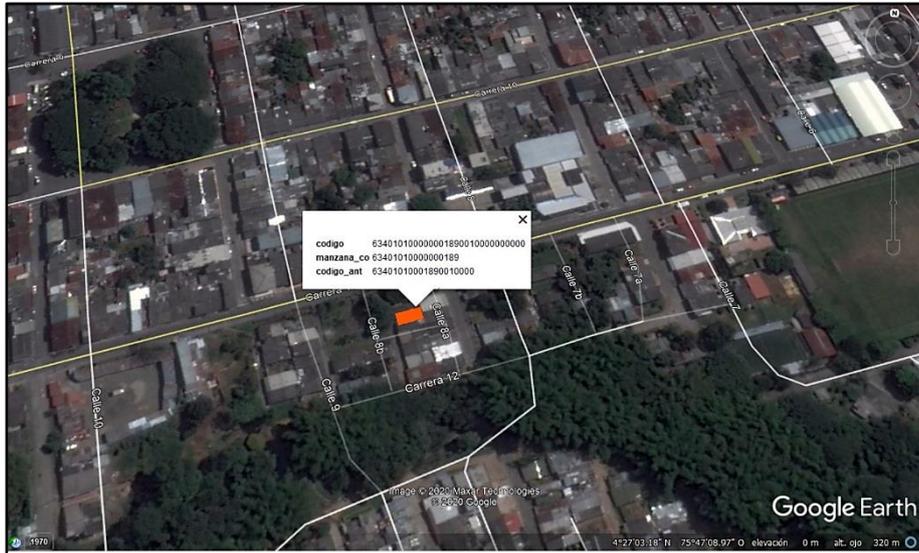
Señora Juez, LUZ ARGENIS VEGA VILLA apoderada de la parte demandante, por medio del presente allego el avalúo comercial del bien inmueble aprisionado en este proceso, tal y como fue requerido mediante auto de fecha 21 de septiembre de 2020, para los fines pertinentes. cordial saludo.

*Oficina de Abogados Abogariuris
Calle 20 N 15-33 Ofc 303 Armenia -Quindio
Tel??fono 7319480 - 3113507016- 3013323552-3113694225*



INFORME DE AVALUO PREDIO URBANO A034-2020

PREDIO URBANO



INFORME	PREDIO URBANO
A-034-2020	Lote 10 Manzana "A" Carrera 10 Calles 9 y 10 Proyectadas Urbanización Fortunato Gaviria La Tebaida Quindío.

SOLICITADO POR:

CESAR RAMIREZ GAVIRIA

UBICACIÓN:

URBANIZACION FORTUNATO GAVIRIA- LA TEBaida QUINDIO

CALARCA, OCTUBRE DE 2020

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

“Lote 10 Manzana “A” Carrera 10 Calles 9 y 10 Proyectadas
Urbanización Fortunato Gaviria” - La Tebaida Quindío.

1. INTRODUCCIÓN:

El valor que Aldemar González González le asigna al inmueble avaluado, 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, según instrucciones del solicitante, es asumir el valor comercial un lote con construcción.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del 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 a su localización y sus características generales.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS:

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

- Plano parcial del sector de la ciudad donde se localiza el inmueble.

Documentos suministrados para la realización del avalúo:

- Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 280-80609 expedido el día 05 de octubre de 2020.
- Copia Escritura Publica No.327 de fecha 05 de marzo de 2015 de la Notaria Segunda de Armenia.

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados 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).
- Plan de Ordenamiento Territorial para La Tebaida mediante Acuerdo Municipal No. 023 de noviembre 18 de 2010.
- Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas, se aplicará únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección):
 - NTSS 04 Código de Conducta del Valuador
 - NTS 03, Contenido de Informes de Valuación
 - NTS I 01, Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- El avaluador no revelará información (siendo ésta 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.

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS:

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

R.N.A. Registro Nacional de Avaluadores

P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial

SN Sector Normativo

IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi

RAA. Registro Abierto de Avaluadores

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

5.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

CESAR RAMIREZ GAVIRIA

5.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

CC 7.495.483

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 (asumir el valor del inmueble avaluado).

6.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

CESAR RAMIREZ GAVIRIA

7. RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR.

- 7.1. El avaluador 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. Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por el solicitante.
- 7.3. El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de
- 7.4. Ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

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

8.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

Agosto 25 de 2020, a esta fecha es que son validas las apreciaciones de este informe.

8.2. FECHA DEL INFORME

Septiembre 28 de 2020

8.3. FECHA DE APLICACIÓN DEL VALOR:

Octubre 05 de 2020

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

9.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

Para la realización del presente avalúo se aplicaron las metodologías descritas teniendo en cuenta el estado que presenta el bien, basados en los datos de inmuebles en oferta, avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad.

9.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR - METODOLOGIAS:

Método de comparación:

De acuerdo al Artículo 1º de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice:

“Artículo 1º.- 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

Metodo de Costo de Reposicion:

De acuerdo al Artículo 3 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice:

“Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.”

Para la depreciación de las construcciones se empleo modelo continuo que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

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

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (Asumir el valor del inmueble avaluado)

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

11.1. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

11.2. DEPARTAMENTO:

Quindío

11.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

La Tebaida

11.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

Lote 10 Manzana "A" Carrera 10 Calles 9 y 10. (Tomada del Certificado de Tradición matrícula No. 280-80609).

11.5. NOMBRE DEL BARRIO O URBANIZACION:
Urbanizacion Fortunato Gaviria.

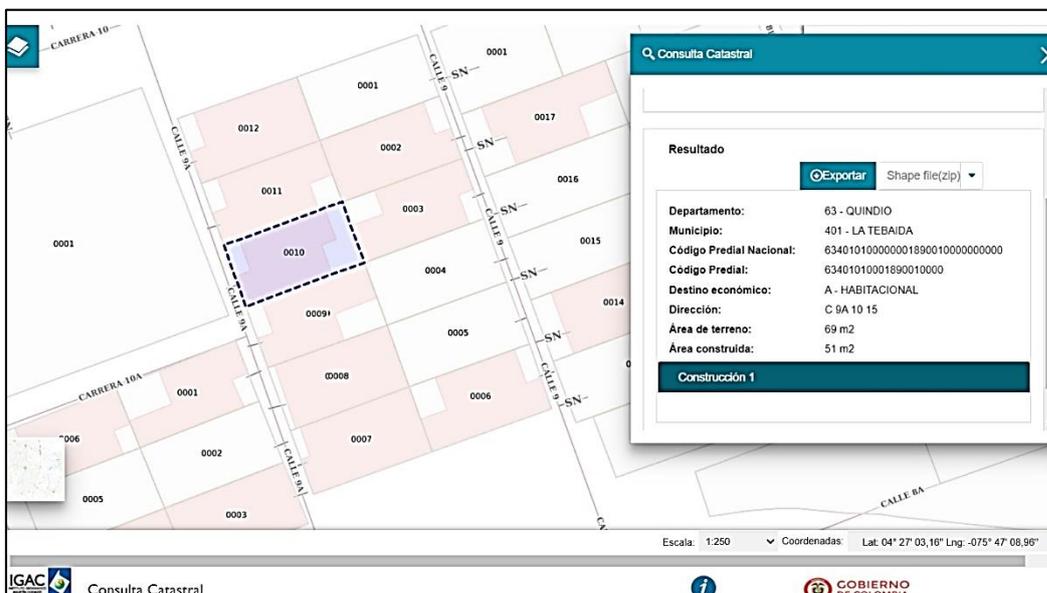
11.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:
No aplica.

11.7. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

11.7.1. LOCALIZACION:

El predio se encuentra ubicado en el centro del municipio de la Tebaida, con uso residencial que combina inmuebles entre uno y tres pisos.

A continuación se muestra la microzonificación del inmueble, mostrando la ubicación del predio.





INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

La Macrozonificación del predio se muestra a continuación:



Coordenadas Estimadas Latitud: 4° 27' 3" N Longitud: -75° 47' 9"



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

11.7.2. SERVICIOS PUBLICOS

El sector posee todos los servicios públicos a saber: Acueducto, alcantarillado, red eléctrica, redes de gas domiciliario, recolección de basuras, red telefónica, igualmente televisión satelital, en amplia cobertura y buena calidad; servicios suministrados por las Empresas Públicas del Quindío, por la Empresa de Energía del Quindío -EDEQ- por la Empresa Efigas y Telefónica Telecom.

El inmueble cuenta con los servicios de energía, acueducto y gas domiciliario.

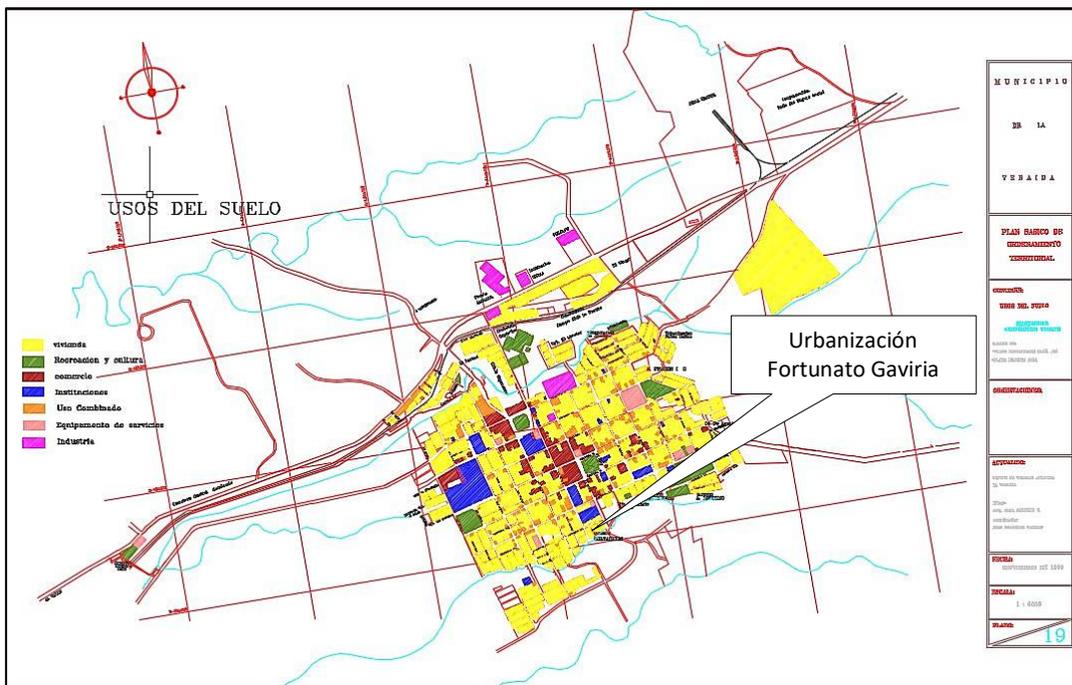
11.7.3. USOS PREDOMINANTES:

En el sector el uso es de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares con edificios de uno y hasta tres pisos, y locales comerciales en los primeros pisos.

11.7.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

Mediante el acuerdo con el Plan Basico de Ordenamiento Territorial de la Tebaida acuerdo 023 de noviembre 18 de 2010.

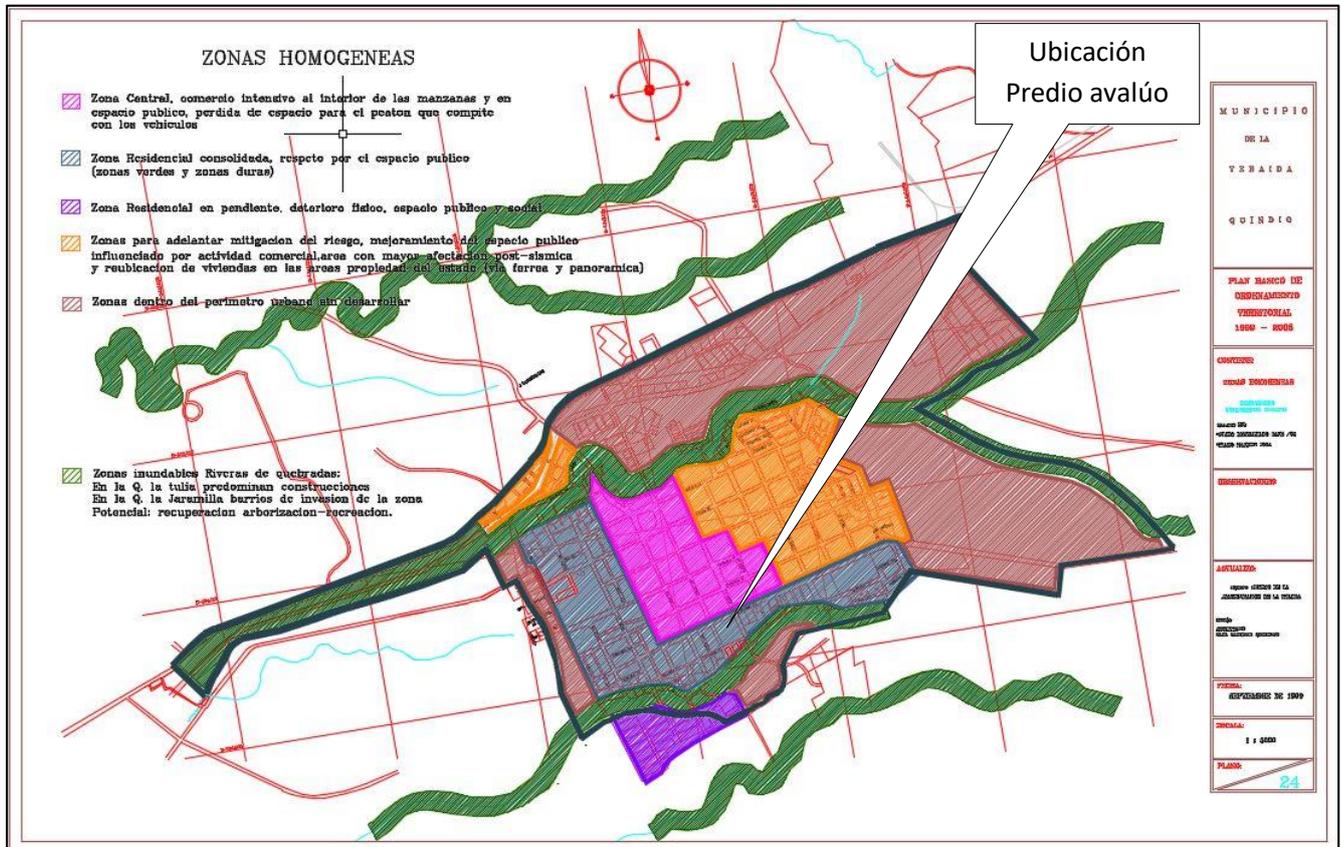
Uso del suelo:





INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

Imagen zonas homogéneas.



11.7.5. VIAS DE ACCESO

11.7.5.1. ELEMENTOS

La via de acceso es la avenida carrera 10 entre calles 9 y 10, via peatonal de ingreso.

11.7.5.2. ESTADO DE CONSERVACION

La vivienda se encuentra en aceptable estado de conservacion.

11.7.6. AMOBLAMIENTO URBANO

La salud publica esta dentro del area de influencia del Hospital PIO X.

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

11.7.7. ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Según el recibo de energía suministrado estrato 1.

11.7.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACION

No fueron suministradas licencias de construcción o urbanización.

11.7.9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público es bueno, con rutas urbanas hacia el centro e intermunicipal hacia la ciudad de Armenia.

11.7.10. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR

En un radio de aproximadamente 500 metros se encuentra El Museo, Estación de Policía, Hospital PIO X, Cuerpo de Bomberos etc.

11.7.11. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

11.7.12.

11.7.12.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE:

Se trata de una vivienda de un piso con un lote regular.

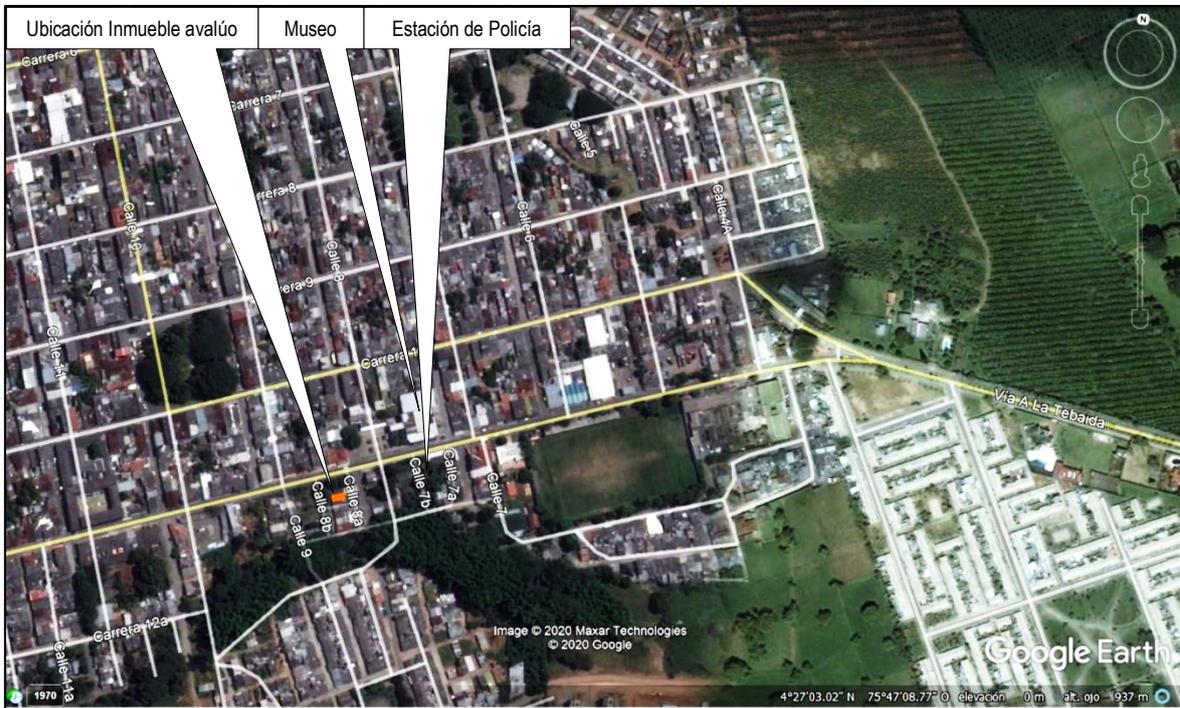
11.7.12.2. USO ACTUAL

Se trata de una casa de habitación.

11.7.12.3. UBICACIÓN

El inmueble se encuentra a una cuadra de la carrera 10 costado sur, sentido occidente-este como se muestra en la siguiente imagen obtenida del Geoportal del IGAC exportada a Google Earth.

INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020



11.7.13. TERRENO

Se trata de una casa con uso vivienda, con un terreno regular.

11.7.14. LINDEROS

Los linderos contenidos en la escritura 327 del 05 de marzo de 2015 Notaria Segunda de Armenia.

###.Noroeste: con el lote 3 en 6.00 metros; Noreste: con el lote numero 9 en 11.50 metros; Sreste: Peatonal con calle nueve A (9-A) en 6.00 metros; y Suroeste: con el lote numero 11 en 11.50 metros.###.

11.7.15. TOPOGRAFIA

La topografía es ligera.

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

11.7.16. FORMA

Regular:



11.7.17. SUPERFICIE

Área de terreno según Certificado de tradición es de 6.00 m de frente x 11.50 m de fondo: **69.00 metros cuadrados.**

Área de terreno según Geoportal del IGAC es de: **69.00 m2.**

El avalúo se adelantara con base en el área del certificado de tradicion.

11.8. CONSTRUCCION

Un Piso (casa).

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

11.8.1. NUMERO DE SOTANOS

No tiene

11.8.2. AREA CONSTRUIDA

El área construida tomada de medidas en el sitio por parte del perito el día de la visita es de: **59,00 m2** aproximadamente.

11.8.3. VETUSTEZ

Se considera que la casa tiene 28 años aproximadamente, de acuerdo al certificado de tradición del inmueble y su edad aparente.

11.8.4. ESTADO DE CONSTRUCCION

La construcción es usada.

11.8.5. ESTADO DE CONSERVACION

La construcción se observó en aparente aceptable estado de conservación y mantenimiento.

11.8.6. INMUEBLE

A continuación se muestra la ficha técnica de la construcción:

+Casa Principal



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

ANEXO A-034 - 2020			
FICHA TECNICA DE LA CONSTRUCCION			
CASA			
PISOS	1		
NIVELES	0		
ESPACIOS DEL INMUEBLE			
Piso 1	Sala, comedor, tres alcobas, cocina, baño y zona de ropas.		
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS ACABADOS		CALIDAD	ESTADO
Cubierta:	Teja de fibrocemento	Normal	Bueno
Fachada:	Tableta (zocalo) y pintura	Normal	Bueno
Estructura:	Mamposteria confinada	Normal	Bueno
Paredes:	Ladrillo revocado, estucado y pintado	Normal	Bueno
Pisos:	Ceramica	Normal	Bueno
Entrepiso	No aplica		
Cielo raso	Drywall	Normal	Bueno
Puertas:	En lamina de metal y madera	Normal	Bueno
Ventanas:	En aluminio natural con vidrio crudo.	Normal	Bueno
Cocina	Enchapada, cubierta meson en concreto, muebles altos en MDF	Sencillo	Bueno
Baños:	Sencillo linea institucional, division ducha en acrilico..	Sencillo	Bueno
CALIFICACION DE LA CONSTRUCCION			
CONSERVACION	Regular		
ESTADO GENERAL DE LA EDIFICACION	Aceptable		
ILUMINACION NATURAL	Buena		
VENTILACION NATURAL	Buena		

11.9. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL).

No aplica.

12. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

12.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

280-80609

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

12.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Copia Escritura Publica No. 327 de fecha 05 de marzo de 2015 de la Notaria Segunda de Armenia.

Ficha catastral No. 63-401-01-00-0189-0010-000

12.3. CHIP:

No aplica.

12.4. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

No fue suministrada La Licencia de Construcción.

13. DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A ÉSTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD):

No aplica.

14. COEFICIENTE(S) DE COPROPIEDAD BIEN(ES) INMUEBLE(S) OBJETO DE VALUACIÓN (SOLO PARA BIENES INMUEBLES SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL):

No aplica.

15. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:

No aplica



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

16. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:

El alcance que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial (asumir el valor del inmueble avaluado).

17. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

17.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

Su conformación es natural, terreno estable y consolidado, de acuerdo con la inspección ocular realizada, en el mismo no se observan problemas de estabilidad de suelos. No se conoció estudio de suelos.

17.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No se evidencian problemas ambientales o de salubridad que afecten el predio.

17.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Según certificado de tradición del inmueble matrícula No. 280-80609 de fecha 05 octubre de 2020, en el Certificado de tradición no se encuentran inscritas servidumbres.

17.4. SEGURIDAD:

No se observaron problemas de orden público.

17.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

No se observaron problemáticas sociales.

17.6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:

No aplica.



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

18. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

18.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a 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 septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizaron los siguientes métodos:

ARTÍCULO 1o. 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTÍCULO 3o. 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

18.1.1. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por la resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

18.1.2. MEMORIA DE CÁLCULO

A continuación se muestran las ofertas estudiadas tres (3), debidamente clasificadas, analizadas e interpretadas, geoeconómicamente comparables; mediante factores de oferta, ubicación y estado, con el fin de hacer comparables las ofertas con el predio objeto de avalúo

No.	DIRECCION	CONTACTO	FUENTE	VALOR OFERTA
1	Barrio Guayacanes	Jhon Freddy Orozco ID: 1105416064	https://www.properati.com.co/detalle/1e10v_venta_casa	\$ 55.000.000
2	Barrio Cantarito	Edgar Compuredex sas ID: 1100588074	https://www.properati.com.co/detalle/1edky_venta_casa	\$ 89.000.000
3	Barrio Monterrey	3128836434	https://www.properati.com.co/detalle/1te2g_venta_casa	\$ 129.000.000

Aldemar González González
 Avaluador Certificado RNA ONAC
 Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
 Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
 Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
 RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

El manejo estadístico de la información es como se muestra a continuación:

No.	DIRECCION	CONTACTO	FUENTE	VALOR OFERTA	CORR OFERTA	CORR UBICACIÓN	CORRECCION ESTADO	AREA CONSTRUIDA m ²	VR UNIT CONSTRUCCION m ²	VR RESIDUAL m ² LOTE	AREA LOTE m ²	VALOR m ² LOTE URBANIZADO
1	Barrio Guayacanes	Jhon Freddy Orozco ID: 1105416064	https://www.probeerati.com.co/detalle/1105416064	\$ 55.000.000	5%	120%	100%	68	590.000,00	\$ 12.130.000	72,00	\$ 200.000
2	Barrio Cantarito	Edgar Compuredex sas ID: 1100588074	https://www.probeerati.com.co/detalle/1100588074	\$ 89.000.000	5%	110%	100%	68	1.040.000,00	\$ 13.830.000	72,00	\$ 210.000
3	Barrio Monterrey	3128836434	https://www.probeerati.com.co/detalle/3128836434	\$ 129.000.000	5%	100%	100%	100	1.130.000,00	\$ 9.550.000	50,00	\$ 190.000
											PROMEDIO M2	\$ 200.000
											DESVIACION	10.000,00
											COEFICIENTE DE VARIACION	5,0%
											NÚMERO DE DATOS	3
											RAIZ	1,732
											t-student (N)	1,996
											LIMITE SUPERIOR	\$ 211.521
											LIMITE INFERIOR	\$ 188.479

No.	DESCRIPCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	Barrio Guayacanes		18	100	18,00%	3	26,80%	801.529	\$214.794	\$586.734	\$ 590.000
2	Barrio Cantarito		12	100	12,00%	3	23,60%	1.362.598	\$321.640	\$1.040.958	\$ 1.040.000
3	Barrio Monterrey		23	100	23,00%	3	29,68%	1.603.057	\$475.861	\$1.127.196	\$ 1.130.000

1	VR REPOSICION CONSTRUDDATA No. 196 UNIFAMILIAR VIS				FACTOR	0,5	1.603.057	801.529			
2	VR REPOSICION CONSTRUDDATA No. 196 UNIFAMILIAR VIS				FACTOR	0,85	1.603.057	1.362.598			
3	VR REPOSICION CONSTRUDDATA No. 196 UNIFAMILIAR VIS				FACTOR	1	1.603.057	1.603.057			

OFERTA 1

OFERTA 2

OFERTA 3

Teniendo en cuenta que el coeficiente de variación obtenido, de 5.0 %, que es menor al límite de 7.5%, según lo establecido en la Resolución IGAC 620 de 2008, el promedio puede tomarse como el valor más probable es decir \$200.000/m².

Costo de reposición:

Se utilizó el método de costo de reposición aplicando las tablas de FITTO Y CORVINI contenidas en la resolución IGAC 620 de 2008, cuyo resultado se muestra a continuación. Para el valor de construcción se tomó como base la revista Construdata No. 196 Unifamiliar VIS Cali, costo directo.

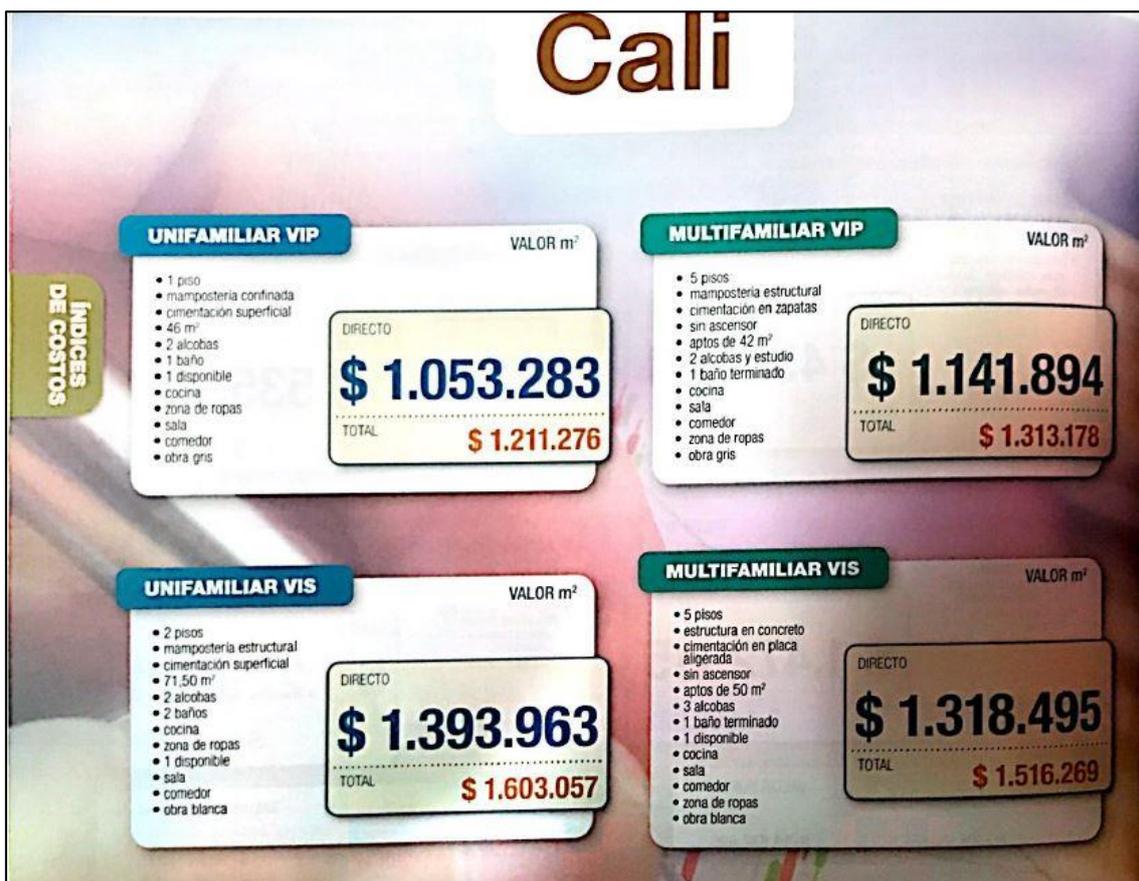


INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

DESCRIPCION	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACION	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	28	100	28,00%	3	32,78%	1.393.963	\$456.887	\$937.076	\$ 940.000
			VR REPOSICION TOMADO REVISTA CONSTRUDDATA 196 UNIFAMILIAR VIS CALI						
			FACTOR	1,00		\$ 1.393.963	1.393.963	INSTRUCCION	

NOTA: Se toma el valor de costo directo, por tratarse de una construcción con acabados sencillos y teniendo en cuenta que la mano de obra es más costosa en la ciudad de Cali.

Imagen Revista Construdata No. 196.



18.2. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:
La oferta se considera mayor que la demanda.

18.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
La incertidumbre y parón económico derivado del escenario global por cuenta de la pandemia del COVID-19, ha desencadenado una volatilidad del mercado,



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

dejando a países como Colombia sin evidencias precedentes, enfrentándonos a un futuro incierto.

Las perspectivas de valorización del inmueble están íntimamente ligadas al comportamiento del mercado inmobiliario de la zona y del segmento.

19. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

Se considera que la garantía es favorable con las consideraciones del presente informe.

20. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

El avaluador 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.

- **DECLARACION 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.

- Los evaluadores no tienen interés en el bien inmueble objeto de estudio;

- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;

- Los evaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

- El avaluador Aldemar Gonzalez ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

21. POLITICA DE AVALUO:

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

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 o de público conocimiento en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede 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 éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

22. VALUACION:

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
LOTE	69,00	m ²	\$ 200.000	\$ 13.800.000
CONSTRUCCION	59,00	m ²	\$ 940.000	\$ 55.460.000
TOTAL VALOR COMERCIAL				\$ 69.260.000

SON: SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS.

23. FIRMA DEL AVALUADOR

Aldemar Gonzalez Gonzalez

RAA-AVAL-18394564

RNA 3319

24. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.

NOMBRE DEL VALUADOR

Aldemar Gonzalez Gonzalez

21.1 REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR

Técnico en Arquitectura y Construcción y Artes Gráficas. Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores RNA 3319, Diplomado en Derecho Inmobiliario y Urbanístico – Universidad Pontificia Bolivariana - 2018.

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

Inscrito en R.A.A. No. AVAL-18394564 en las categorías Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija, Maquinaria móvil, Infraestructura, Semovientes e Inmuebles Especiales.

Aldemar Gonzalez Gonzalez, cédula de ciudadanía 18.394.564

21.2 INFORMACION DE CONTACTO DEL AVALUADOR

Dirección: Calle 40 No. 21 – 52 Apto 302 Calarcá Quindío

Celular No: 3113265260

Email: aldemarg24@hotmail.com

21.3 INDEPENDENCIA

Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que el avalúo rendido y que hace parte del proceso de la referencia, fue proyectado con total independencia.

21.4 INHABILIDADES

Expreso que no me encuentro incurso en alguna de las causales previstas en el artículo 5 del código General del Proceso.

AVALUO	FECHA	OBJETO	CONTRATANTE	JUZGADO
	nov-17	Proceso Especial de Titulación por Saneamiento de la Propiedad, del Demandante Marco Tulio Montoya Gómez y Demandados los Herederos indeterminados de María Rita Escobar y otros; el objeto del presente informe es corroborar la ubicación del predio localizado en la carrera 11 # 12 09 del casco urbano del Corregimiento de Barcelona municipio de Calarcá Quindío.		Juzgado Primero Civil Municipal Calarcá

Aldemar González González
Avaluador Certificado RNA ONAC
Afiliado a La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
Avalúos Urbanos, Rurales, Maquinaria fija y Maquinaria móvil;
Infraestructura, Semovientes y Avalúos Especiales RNA 3319
RAA- AVAL-18394564



INFORME DE AVALUO DE PREDIO URBANO A034-2020

21.5 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL AVALUADOR:

R.N.A. 3319 del REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

RAA. AVAL-18394564 del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

Certificado de La Corporación sociedad Colombiana de Avaluadores “Seccional Eje Cafetero”

Nota: Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

22. ANEXOS

Registro Fotográfico

Certificado R.N.A Certificado RAA.