Allego Avaluó Actualizado 2021 y Solicitud de fecha de Remate

Adry Rojas <adrianarojas191@hotmail.com>

Lun 25/10/2021 14:51

Para: Juzgado 11 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora
JUEZ ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI E.S.D

ASUNTO:	ALLEGO AVALUÓ ACTUALIZADO2021 Y SOLICITUD DE FECHA DE REMATE.
DEMANDANTE:	MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ GALBAN
DEMANDADO:	HEREDEROS DETERMINADOS DE SANTIAGO SANCHEZ ARARAT
PROCESO:	DIVISORIO – VENTA DE BIEN COMUN
RADICACION:	76001400301120160064200

ADRIANA PATRICIA ROJAS BONILLA, actuando en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, señora MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ GALBAN, dentro del presente proceso; me permito allegar el AVALUO actualizado 2021 (adjunto), dando así cumplimiento a lo ordenado por su despacho a este requerimiento, solicito respetuosamente se fije nueva fecha para la diligencia de remate.

Lo anterior, contentivo en once (11) folios.

De la señora Juez

ADRIANA ROJAS BONILLA
Apoderada parte demandante

AVALUO COMERCIAL

CARRERA 36 # 40-28 ACTUALIZACIÓN

TIPO DE PREDIO: CASA UNIFAMILIAR DE 1 NIVEL

BARRIO: ANTONIO NARIÑO

CALI-VALLE

SOLICITADO POR:

MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ GALBAN

OCTUBRE 15 DEL 2021

Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401, Edificio La Estaca, El Peñón
Teléfono 374 9770 E-mail: lonjadeavaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia

CONCEPTOS SOBRE LA AVALUACIÓN DE BIENES RAICES

LOS DISTINTOS CAMBIOS ECONOMICOS YA SEAN PROVOCADOS POR CAMBIOS GUBERNAMENTALES O DEBIDO AL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMIA, A LA INFLACIÒN MONETARIA O A LA TASA CORRIENTE DE INTERES MONETARIO, ETC. INFLUYEN EN EL COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

CADA AVALUO ES UN PROYECTO INVESTIGATIVO INDEPENDIENTE QUE REQUIERE DE LA RECOLECCIÒN DE MATERIAL INFORMATIVO QUE SE LE RELACIONE Y DEL ANALISIS DE ESA INFORMACIÒN, DE FORMA QUE CONDUZCA A LA DEDUCCIÒN RAZONABLE DE UN PRECIO POSIBLE PARA UNA DETERMINADA PROPIEDAD.

FACTORES QUE DETERMINAN EL PRECIO

APETENCIA DE LA PROPIEDAD: *EL DESEO DE ADQUIRIR UN BIEN DETERMINADO PUEDE INFLUIR EN SU PRECIO, PERO SI NO EXISTE LA NECESIDAD ABSOLUCTA DEL BIEN, EL DESEO DE POSESIÒN NO FIJA PRECIO, DEBEN EXISTIR OTROS FACTORES QUE LO DETERMINEN*

EL USO APROPIADO: *EN OCASIONES EL USO APROPIADO LO DETERMINA LA FORMA DE PROPIEDAD SU LOCALIZACIÒN, SU TAMAÑO, SU SITUACIÒN Y LAS POSIBILIDADES DE QUE EL USO QUE PROYECTA DARSELE SEA EL ADECUADO*

LA ESCASEZ: *ESTA SE PRODUCE CUANDO LA DEMANDA DE UN BIEN PARA UN PROPOSITO DETERMINADO ES SUPERIOR A LA OFERTA*

CAPACIDAD DE COMPRA: *LA POSIBILIDAD FINANCIERA DE OBTENER LO DESEADO PUEDE LOGRAR LA ADQUISICIÒN DE UNA PROPIEDAD, AUNQUE EL PRECIO PAGADO POR LA MISMA NO REFLEJE NECESARIAMENTE SU VALOR REAL*

OBJETIVO DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO:	*COMERCIAL*
SOLICITANTE:	*MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ GALBAN*
PROPIETARIO:	*SANTIAGO SANCHEZ ARARAT Y OTRO*
CLASE DE INMUEBLE:	*CASA UNIFAMILIAR DE 1 NIVEL*
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	*CARRERA 36 # 40-28*
BARRIO:	*ANTONIO NARIÑO*
CIUDAD:	*CALI*
DEPARTAMENTO:	*VALLE*
FECHA DE LA VISITA:	*OCTUBRE 15 DEL 2021*
FECHA DE ELABORACIÓN:	*OCTUBRE 17 DEL 2021*

TITULACIÒN IDENTIFICACIÒN JURIDICA

ESCRITURA:	*6645996 DE LA NOTARIA 6 DE CALI*
FECHA:	*VERIFICAR INFORMACION DEL PREDIO*
MATRICULA INMOBILIARIA	*370-30270*
NUMERO DE PREDIAL	*76001010016040016000400000004*

NOTA: esta identificación no constituye estudio jurídico de títulos y por lo tanto debe tomarse Como referencia informativa sobre la procedencia del predio

Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401, Edificio La Estaca, El Peñón
Teléfono 374 9770 E-mail: lonjadeavaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia

SERVICIOS PUBLICOS

ACUEDUCTO CONTADOR	INSTALADO
ELECTRIFICACIÓN –CONTADOR	INSTALADO
ALCANTARILLADO	INSTALADO
TRANSPORTE PÚBLICO	SUFICIENTE
ALUMBRADO PUBLICO	INSTALADO
RECOLECCIÓN DE BASURAS:	DISPONIBLE

VIAS EXTERNAS:

VEHICULARES, PAVIMENTADAS Y EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÒN

ESTRATO:	2

CARACTERISTICAS DEL TERRENO – DETERMINACIÓN FISICA

CUADRO DE AREAS

TERRENO	146 M2
CONSTRUCCION	
NIVEL 1	99.71 M2
TOTAL	99.71 M2

LINDEROS Y DIMENCIONES

NORTE: *VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO*
SUR: *VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO*
ORIENTE: *VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO*
OCCIDENTE: *VERIFICAR INFORMACIÓN DEL PREDIO*

LOCALIZACIÒN DEL INMUEBLE Y DESCRIPCION DEL SECTOR

EL INMUEBLE DEL PRESENTE AVALUO SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CIUDAD DE CALI VALLE HACE MARCO CON LA CARRERA 36 DEL BARRIO ANTONIO NARIÑO SECTOR RESIDENCIAL DONDE SE OBSERVAN CASAS 1 A 3 NIVELES

CARACTERISTICAS Y REGLAMENTACIÒN URBANISTICA

AREA DE ACTIVIDAD

RESIDENCIAL

VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR:

LAS VIAS DE MAYOR IMPORTANCIA EN EL SECTOR SON LA CARRERA 44, CARRERA 39, CALLE 36 Y LA AVENIDA CIUDAD DE CALI

EDIFICACIONES DEL SECTOR:

CASAS DE 1 A 3 NIVELES.

FACHADA	*REPELLADA SIN PINTAR*
CUBIERTA	*EN TEJA DE BARRO*
ESTRUCTURA	*EN CONCRETO ARMADO*
MUROS	*REPELLADOS Y PINTADOS*
PISOS	*EN CERAMICA Y OBRA GRIS*
CIELO RASO	*EN TEJA DE BARRO*
PUERTAS	*METALICAS*
VENTANAS	*MARCOS METALICOS*
CIMIENTOS	*EN CONCRETO ARMADO*
COCINA	*SENCILLA*
SANITARIOS	*EN PORCELANA*

DISTRIBUCION GENERAL

NIVEL 1	*SALA, COMEDOR, COCINA, 4 ALCOBAS, 1 BAÑO, ZONA DE ROPAS PATIO Y ANTEJARDIN*

DETALLE DE LAS CONSTRUCCIONES:

ALTURA: *1 NIVEL*
ESTADO DE CONSERVACIÓN: *ACEPTABLE*
CALIDAD DE LOS ACABADOS : *ECONOMICOS*

METODOLOGIA APLICADA PARA EL AVALÚO:
AVALÚO POR METODO DE REPOSICIÓN

ES EL QUE BUSCA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN OBJETO DE AVALÚO A PARTIR DE ESTIMAR EL COSTO TOTAL PARA CONSTRUIR A PRECIOS DE HOY, UN BIEN SEMEJANTE AL DEL OBJETO DE AVALÚO Y RESTARLE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA.

VC= (CT – D) + U) + V

EN DONDE:
VC = VALOR DE LA CONSTRUCIÓN (OBRA NUEVA)
CT= COSTO TOTAL (SUMA DE LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS
D = DEPRECIACIÓN ACUMULADA (EDAD Y CONSERVACIÓN)
U = UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR
Vt = VALOR DEL TERRENO

CUADRO DE VALORES -MEMORIA DE CALCULO	
EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN PROMEDIO	*45 AÑOS*
AÑO ACTUAL	*2021*
AÑO DE CONSTRUCCIÓN APROXIMADAMENTE	*1976*
VIDA TECNICA ESTIMADA	*70 AÑOS*
VIDA REMANENTE	*25 AÑOS*
PORCENTAJE EDAD- VALOR DEPRECIADO	*61.08 %*
CLASE- ESTADO DE CONSERVACIÓN	*3.00*
VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO	*$ 134.010.240*
VALOR DEPRECIADO	*$ 81.853.454*
VALOR ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	*$ 52.156.786*
VALOR DEL TERRENO	*$ 73.000.000*
VALOR POR COSTO DE REPOSICIÓN	*$ 125.156.786*

LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA

ASPECTOS ECONOMICOS

UTILIZACIÓN ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA OCUPADA, USO RESIDENCIAL

OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

DENTRO DE ESTA ZONA LA OFERTA DE COMERCIALIZACIÒN DE INMUEBLES ES CATEGORIA MEDIANA Y SU DEMANDA ES MODERADA

OBSERVACIONES GENERALES

NOTA:

EL VALOR DE ESTE AVALUO PUEDE DIFERIR EL PRECIO DE COMPRAVENTA POR LA HABILIDAD DE LOS NEGOCIADORES, POR LA NECESIDAD DE ALGUNA DE LAS PARTES, POR LA DESTINACIÓN DEL BIEN O POR LA FORMA DE PAGO

ESTE AVALUO TIENE VIGENCIA DE 1 AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE LA VISITA

LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA

CONCLUSIONES DEL VALOR

COMO RESULTADO DE ESTUDIO DE LOS FACTORES INTERNOS Y EXTERNOS, OFERTA Y DEMANDA SE PUEDEN CONCLUIR LOS VALORES UNITARIOS Y TOTALES ASI:

SOLICITANTE:	*MARIA DE LOS ANGELES SANCHEZ GALBAN*
PROPIETARIO:	*SANTIAGO SANCHEZ ARARAT Y OTRO*
DIRECCION:	*CARRERA 36 # 40-28*
BARRIO:	*ANTONIO NARIÑO*
CIUDAD:	*CALI*
DEPARTAMENTO:	*VALLE*
FECHA:	*OCTUBRE 15 DEL 2021*

ITEMS	***AREA M2***	***VALOR UNITARIO***	***VALOR TOTAL***
CONSTRUCCIONES	***99.71 M2***	***$ 523.084***	***$ 52.156.705***
TERRENO	***146 M2***	***$ 500.000***	***$ 73.000.000***
TOTAL			***$ 125.156.705***
APROXIMACIÓN A MILLONES			***$ 125.000.000***

NOTA:

ESTE INFORME SE TRATA DE UN AVALUO COMERCIAL, PERO EN NINGUN CASO SE REALIZA EL ESTUDIO DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD, AREAS Y LINDEROS, LOS CUALES SON SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO.

EL AVALUADOR CERTIFICA QUE NO POSEE INTERES ALGUNO EN EL INMUEBLE AVALUADO.

DE ACUERDO A LOS ANALISIS REALIZADOS SE ESTIMA QUE EL INMUEBLE A AVALUAR TIENE UN VALOR COMERCIAL DE: ***CIENTO VENTI CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. $ 125.000.000***

ALVARO GAVIRIA MORA
Gerente
RAA AVAL-19391719

Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401, Edificio La Estaca, El Peñón
Teléfono 374 9770 E-mail: lonjadeavaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia

ANEXOS FOTOGRAFICOS

FECHA: OCTUBRE 15 DEL 2021

Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401, Edificio La Estaca, El Peñón
Teléfono 374 9770 E-mail: lonjadeavaluadores@hotmail.com
Cali, Colombia