

DICTAMEN PERICIAL

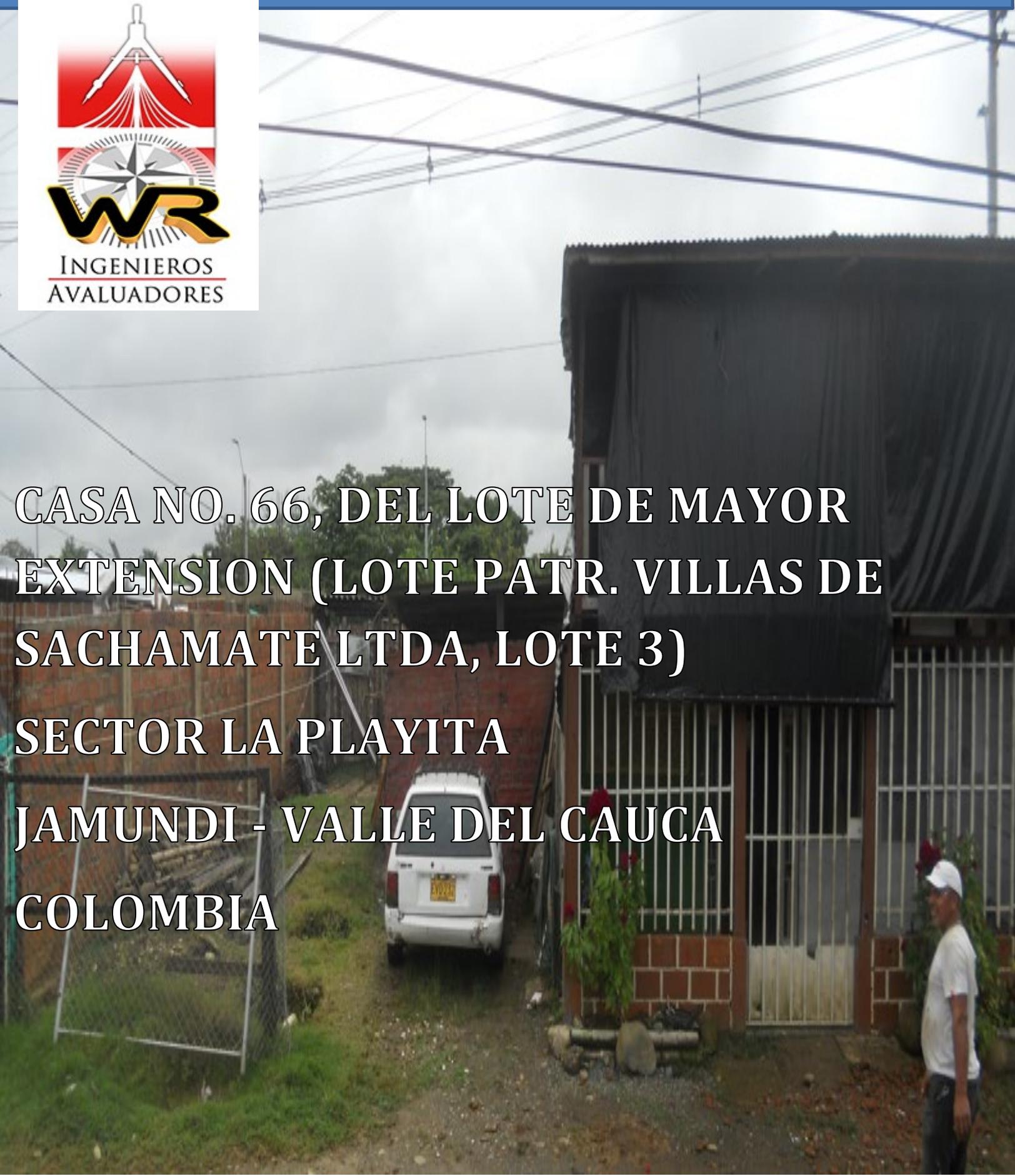


CASA NO. 66, DEL LOTE DE MAYOR
EXTENSION (LOTE PATR. VILLAS DE
SACHAMATE LTDA, LOTE 3)

SECTOR LA PLAYITA

JAMUNDI - VALLE DEL CAUCA

COLOMBIA



DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE RURAL



**CASA No. 66, DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION
(LOTE PATR. VILLAS DE SACHAMATE LTDA, LOTE No. 3)
SECTOR LA PLAYITA
JAMUNDI – VALLE DEL CAUCA, PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE
PERTENCIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, DTE: CARLOS IVAN TORRES
QUIGUANAS, VS- REINALDO CEBALLOS CAICEDO, Y PERSONAS
INDETERMINADAS, RADICADO: NO.2019-00099-00 ACCION
ORDENADA POR EL JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO
DE CALI-VALLE**

**SOLICITADO POR:
CARLOS IVAN TORRES QUIGUANAS, CC. 16.833.747**

Jamundí, 10 de febrero de 2022.

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA

CONCEPTO DEL ESTUDIO PERICIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas concedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo rural. (Suelo de expansión)

Un Avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio rural (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación

Departamento	Valle de Cauca
Ciudad	Jamundí
Sector	La Playita
Dirección	Casa No. 66, del lote de mayor extensión Lote Patr. villas de Sachamate Ltda., lote No. 3.

1.4. Uso actual del inmueble

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Área de actividad	Suelo de Expansión
--------------------------	---------------------------

1.6. Solicitante.

CARLOS IVAN TORRES QUIGUANAS.

1.7. Fecha de visita.

08 de febrero de 2022.

1.8. Fecha del Informe.

10 de febrero de 2022.

1.9. Avaluador.

Ing. William Robledo Giraldo, y Charles Polo Ortega, perito judicial y comercial.

2. DOCUMENTOS.



Copia del certificado de tradición, del predio de mayor extensión, de la matrícula No. 370-527263, impreso el 09 de septiembre de 2019, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios

CEBALLOS CAICEDO REINALDO (Lote de mayor extensión).

3.2. Modo de adquisición

El predio (lote de mayor extensión) se adquirió por medio de COMPRAVENTA, según escritura pública No. 6479, del 19 de septiembre de 1997, otorgada en la Notaria 10 de Cali.

3.3. Matrícula inmobiliaria



370-527263 (Lote de mayor extensión).

3.4. Numero predial



76364010000007700048000000000 (Lote de mayor extensión).

NOTA: Lo anterior no hace parte de un estudio de títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, locales comerciales.

4.2. Vías de acceso al sector.

En sentido Oriente – Occidente y viceversa la vía Chipaya y vía Surcos de Pangola, en sentido Norte – Sur y viceversa la avenida Sachamate y avenida Cañasgordas, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.

Vía Frente a la Propiedad.

Callejón El Pion

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	No posee					
Sardineles.	No posee					
Vías	En mal estado (exceptuando la vía Sachamate, que se encuentra pavimentada)					
Alumbrado público.	Malo					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	No	No	

4.4. Equipamiento Urbano.

Hace referencia al equipamiento que posee el sector La Playita, del Municipio de Jamundí.

Mercados	No.
Parques y jardines	Si.
Instituciones Educativas	No.
Estaciones de Servicio	No.
Centros deportivos	No.
Señalización vial	No.

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta sobre las vías de acceso con rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

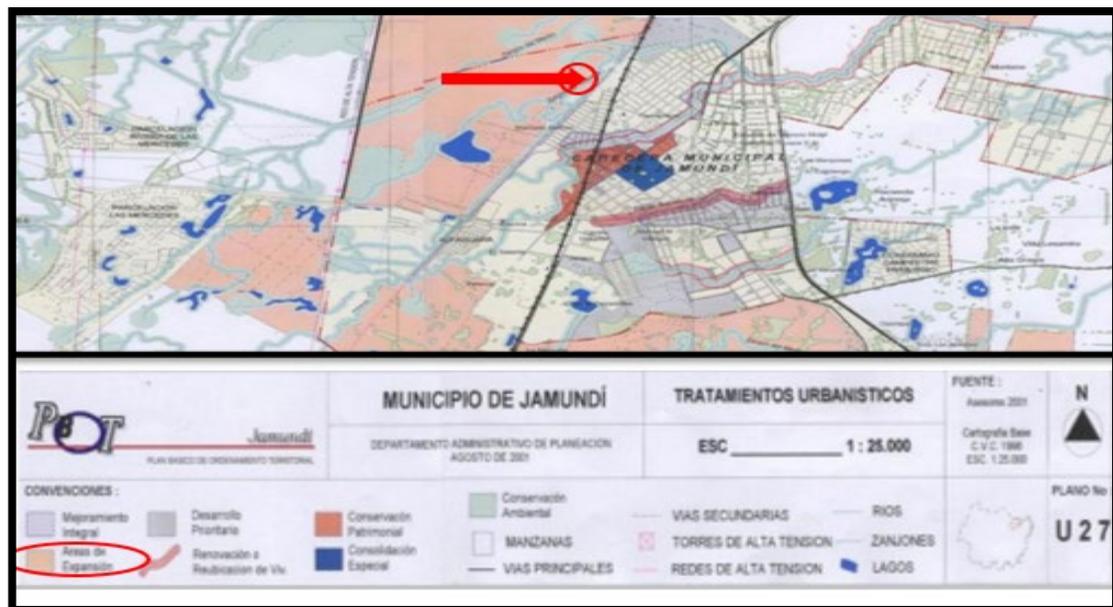


Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad.
Fuente: Cartografía PBOT, acuerdo 002 de 2002.

Según cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Jamundí, aprobado mediante Acuerdo No.002 de 2002, "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Jamundí" Se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en zona de Expansión Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

ARTÍCULO 35: Suelo de Expansión Urbana. Consiste en las áreas aledañas al Suelo Urbano, que cuentan con la posibilidad de cobertura de servicios públicos. Se deben desarrollar mediante la ejecución de Planes Parciales. Con respecto a la cabecera municipal de Jamundí, se definen diferentes Áreas de Expansión a su alrededor, caracterizadas como sigue:

1. Polígono de vivienda de interés social de la zona sur.
2. Loma de Piedra
3. Sachamate
4. Alfaguara
5. Los Sardi
6. El Lago
7. Los Pinos
8. San Isidro
9. Solares

Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenandos dentro del marco de la ley 388 de 1997"

Artículo 24.-Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

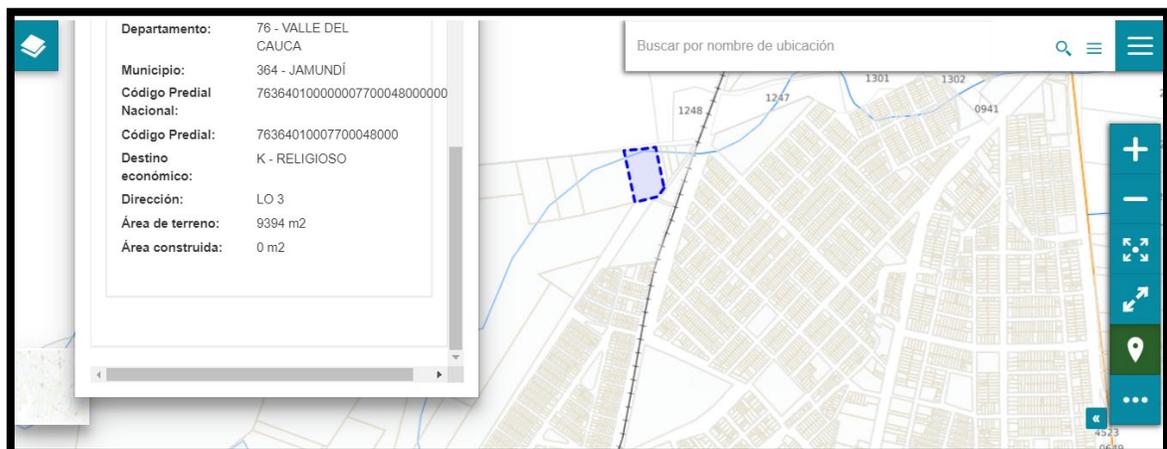


Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad (predio de mayor extensión)

Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)

6.1. Ubicación

El inmueble motivo del avalúo se ubica al noroccidente del casco urbano de la ciudad, en el sector La Playita y se distingue como casa No. 66, del lote de mayor extensión distinguido como Lote Patr. Villas de Sachamate Ltda., lote No. 3, de la actual nomenclatura del Municipio de Jamundí.

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se encuentra en zona estrato 1 (uno).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.3. Áreas:

Área de Terreno:	 205,76 metros cuadrados aproximadamente.
Área de Construcción:	 110,00 metros cuadrados aproximadamente.
Fuente:	Inspección física del inmueble.

6.4. Linderos

Norte: Con predio de mayor extensión.
Sur: Con el sector de la Playita.
Oriente: Con la vía Sachamate.
Occidente: Con el predio de mayor extensión.

Linderos especiales del predio demarcado con el No. 66. Sector la Playita-Jamundí-Valle.
NORTE: en extensión aproximada de 17.40 Metros, con predio del señor ALBA LILIA GUASAQUILLO, predio ubicado sobre callejón conocido como PION.
SUR. En extensión aproximada de 12.80 Metros, con predio del señor ALONSO BARON ACUÑA, predio ubicado sobre callejón conocido como PION.
ORIENTE: en extensión aproximada de 14.97 Metros, con la avenida SACHAMATE.
OCCIDENTE: en extensión aproximada de 13.20 Metros, con el callejón que conduce al corregimiento de PION, según sector, área de acceso principal al inmueble según visita.

6.5. Número de pisos de la construcción

El predio consta de dos (2) niveles.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Cinco (5) alcobas, sala-comedor, cocina, dos (2) baños y zona húmeda.
Y una Ramada, el resto del lote esta descubierto según visita.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo Tradicional
ESTRUCTURA	Muros de carga, parales en madera
CUBIERTA	Teja de zinc
FACHADA	Antepecho a media altura en bloque, rejilla metálica

CIELORRASO	Vigas en madera, machimbre
MAMPOSTERÍA	Ladrillo, bloque, madera rustica, material reciclado
VENTANERÍA	Marco metálico, vidrio plano con rejilla de seguridad
PUERTAS	Metálicas y madera
PISOS	Concreto afinado, tierra aplanada
BAÑOS	Línea sencilla
COCINA	Improvisada con mesón en bloque enchapado
CARPINTERÍA	Metálica y madera
PINTURA	Estuco y pintura
ACABADOS	Regulares-malos
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular-malo
VETUSTEZ	11 años aprox.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Rural (Suelo de expansión).
Forma.	Regular.
Topografía.	Plano.
Disposición del inmueble.	Medianero.

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

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.

Método de Homogenización.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir sus características.

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.

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado.

Las investigaciones realizadas dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUADATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

TIPO DE PREDIO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Casa	3167412592	223,00	\$350.000.000,00	\$1.569.507
Casa	3155577164	160,00	\$240.000.000,00	\$1.500.000
Casa	3003574093	200,00	\$340.000.000,00	\$1.700.000
NUMERO DE MUESTRAS	3			
MEDIA	\$1.589.836			
DESVIACION ESTANDAR	\$101.538			
COEFICIENTE	0,064			
VALOR M2	\$1.589.836			
VALOR ASUMIDO	\$1.600.000,00			

NOTA: El mercado se realiza a título informativo, ya que los predios consultados presentan mejor calidad en los materiales de construcción.

9. CALCULO VALOR TERRENO.

Proceso de Homogenización.

El proceso de homogenización consiste en la determinación del valor de terreno del predio ideal, es decir, el mejor predio existente en la zona de ubicación del bien motivo del avalúo, el valor de este predio será homogenizado con las características relevantes del sector, considerando básicamente, topografía, suministro de agua, infraestructura, adecuaciones y distancia hacia las vías, adicionado las condiciones agrologicas del predio.

CALIFICACIÓN DE UN PREDIO RURAL					
	PREDIO ÓPTIMO =	\$ 500.000,00			
	% OPTIMO	VR. OPTIMO	% PREDIO ESTUDIO	VR. ESTUDIO	
TOPOGRAFIA					
PLANA	40,00%	\$ 200.000,00	40,00%	\$ 80.000,00	
INCLINADA / ONDULADA	30,00%				
QUEBRADA	20,00%				
ESCARPADA	10,00%				
SUMINISTRO DE AGUA					
ABUNDANTE	25,00%				
SUFICIENTE	20,00%	\$ 100.000,00	20,00%	\$ 100.000,00	
ESCASA	10,00%				
NO TIENE	5,00%				
INFRAESTRUCTURA Y ADECUACIONES					
COMPLETA	25,00%				
PARCIAL	15,00%	\$ 75.000,00	15,00%	\$ 75.000,00	
NO TIENE	0,00%				
DISTANCIA A VIAS					
VIA PRINCIPAL	10,00%	\$ 500.000,10	10,00%	\$ 50.000,00	
VIA SECUNDARIA	5,00%				
NO TIENE	0,00%				
	100%	\$ 875.000,10		\$ 305.000,00	

VALOR ADOPTADO M2 \$ 300.000

Valor por m2 de terreno \$300.000,00

10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
		Muy bueno-MB	0,99
2	BUENO	Bueno B	0,975
	Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia		
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

10.1. CUADRO DE CÁLCULO

Area construida M2		110
Valor de Reparación m2		
Costos Directos	80%	\$ 440.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 110.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 550.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 82.500,00
Gran total de Costos		\$ 632.500,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 69.575.000,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 6.957.500,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 76.532.500,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	11
Vida remanente	años	59
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2,5
Depreciación Acumulada	13,70%	\$ 10.484.953
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 76.532.500
Menos depreciación acumulada		\$ 10.484.953
SubTotal		\$ 66.047.548
Valor de la Construcción		\$ 66.047.548
Valor por M2		\$ 600.432
Valor Adoptado por M2		\$ 600.000
Valor Total Construcción		\$ 66.000.000

Valor por m2 de construcción \$600.000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Area	205,76	\$ 300.000,00	\$ 61.728.000,00
Construcción	110,00	\$ 600.000,00	\$ 66.000.000,00
TOTAL			\$ 127.728.000,00

SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE (\$128.340.000.00).

13.SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

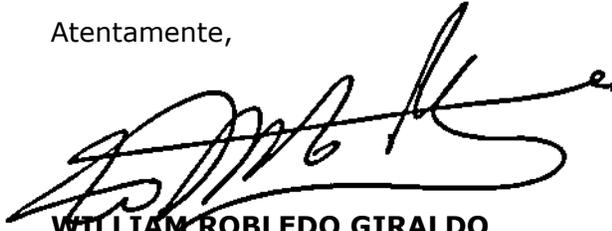
Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,



WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858



CHARLES POLO ORTEGA
Auxiliar de Justicia
Perito Judicial-Inmuebles-Muebles-Joyas.
Asesorías Jurídicas e Inmobiliario-Remates Judiciales y Directos.
Adscrito a Corpolonjas de Colombia- y lonja Propiedad Raíz de Cali.
R.N.A. /C.C.-04-4015
Copia. Archivos registros dictámenes y avalúos.

Nota: A partir de la expedición de la Ley 1673 del 2013, se creó el R.A.A., el señor perito Charles Polo está en proceso de obtención de tal registro, sin embargo, como perito externo de la empresa WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S y para dar cabal cumplimiento a la norma el avalúo del predio en comento es remitido a la firma WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S, y realizado en conjunto con el ingeniero WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, quien firma con su RAA como responsable del documento.

RESEÑA FOTOGRÁFICA



RESEÑA FOTOGRÁFICA

