

RADICACION LIQUIDACION DE CREDITO Y PRESENTACION AVALUO COMERCIAL PROCESO 2022-00322-00

IMAC <notificacionesjud@russiabogadosconsultores.com>

Mar 14/11/2023 10:10 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle del Cauca - Tuluá <j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (2 MB)

liquidacion credito 2022 00322 caludia victoria arce.pdf; CUENTA DE COBRO AVALUO.pdf; AVALUO CASA BUGA URB LA JULIA.pdf; AVAL-16341293-20231101.pdf;

Cordial saludo,

Mediante el presente escrito y actuando en calidad de apoderado de la parte ejecutante, me permito remitir al despacho la respectiva liquidación del crédito, el avalúo comercial de inmueble objeto de la garantía real y la cuenta de cobro del mismo.

Lo anterior, para los fines legales pertinentes de conformidad con el artículo 446 del CGP.

Señor (es)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: ANA ROSA ARREDONDO LONDOÑO
DEMANDADA: CLAUDIA VICTORIA ARCE PATIÑO
RADICADO: 2022-00322-00

LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO

JUAN FERNANDO RUSSI ROJAS, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte ejecutante dentro del proceso de la referencia, mediante el presente escrito, me permito presentar la respectiva liquidación del crédito y las costas, de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso, así:

- Obligación capital Letra de Cambio \$ 70.000.000
- Intereses de Plazo: desde el 23 de enero de 2022 al 23 de agosto de 2022 a la tasa máxima legal permitida. \$ 7.365.393
- Intereses de Mora: desde el 24 de agosto de 2022 al 14 de noviembre de 2023 a la tasa máxima legal permitida. \$ 30.605.580

TOTAL \$ 107.970.973

COSTAS Y GASTOS DEL PROCESO

- Honorarios secuestre.....\$300.000
- Certificado de libertad.....\$18.000
- Perito Avaluador.....\$450.000
- Notificaciones..... \$23.494
- Solicitud registro documentos.....\$22.200

TOTAL \$ 813.694

AGENCIAS EN DERECHO

- Agencias en derecho.....\$ 3.200.000

GRAN TOTAL

\$ 111.984.667

ABONOS

- Abonos parte ejecutada: **\$50.000.000**

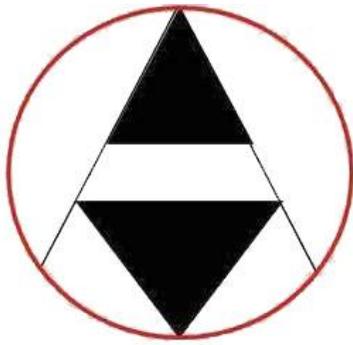
SUMA TOTAL LIQUIDACIÓN DEL CREDITO..... \$ 61.984.667

Atentamente,



JUAN FERNANDO RUSSI ROJAS
C. C. No 14.795.633 de Tuluá
T. P. No 359.965 del C. S. De la J.

RUSSI
ABOGADOS CONSULTORES



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil
**CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS**

CUENTA DE COBRO // 11 DE NOVIEMBRE - 2023

JUAN FERNANDO RUSSI ROJAS
CC 14'795,633

DEBE A:
OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA
NIT 16341293-2

La suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (COP)** (\$450,000 COP) por concepto de pago a honorarios por "**AVALÚO COMERCIAL**" a un predio ubicado en Calle 4Bis Sur #13B-76 // Urbanización La Julia - Municipio de Guadalajara de Buga - Valle del Cauca

Para constancia de todo lo anterior, se firma en Tuluá a los 11 días del mes de noviembre de 2023

	VALOR TOTAL
Valor total en letras: CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (COP)	\$ 450.000

Oscar Alberto Álvarez Mesa
NIT. 16341293-2

OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA
CC 16341293 DE TULUÁ
INGENIERO CIVIL MAT.19202-04012 DEL CAUCA
AVALUADOR RAA AVAL-16341293



PIN de Validación: adf70a97



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) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16341293, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16341293.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">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.			
Fecha de inscripción 16 Jun 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 12 Oct 2022	Regimen Régimen Académico

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 Urbanos con el Código URB-0485, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TULUÁ, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 30 #27-26

Teléfono: 3154949177

Correo Electrónico: avaluososcaralvarez@hotmail.com



PIN de Validación: adf70a97



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16341293.

El(la) señor(a) OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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.



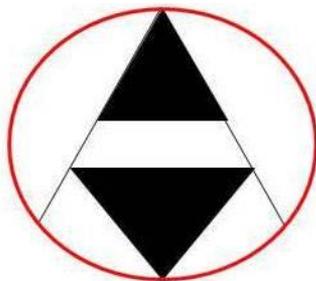
PIN DE VALIDACIÓN

adf70a97

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

Pág. 1 de 14

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES URBANOS

AVALÚO No. 231110 4
FECHA DE INFORME 10/11/2023

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el valor comercial que tiene en el mercado este inmueble ubicado en el municipio de Buga - Valle del Cauca; que se presume sería el precio de venta a la fecha del avalúo que le determina, si transcurriese un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado. Entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador (típico) y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado, respectivamente, por una propiedad de acuerdo a sus características generales, localización y área, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

1.2. FECHA DE INSPECCIÓN

El día 4 de noviembre del año 2023 visité el inmueble objeto del presente avalúo con el fin de constatar la existencia física y las condiciones generales del inmueble.

1.3. PROPIETARIO Claudia Victoria Arce Patiño CC 1.115.076.956

1.4. SOLICITANTE Abogado Juan Fernando Russi

1.5. DIRECCIÓN Calle 4Bis Sur #13B-76 // Urbanización La Julia

1.6. TIPO DE INMUEBLE Vivienda bifamiliar en tres pisos

1.7. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA El predio se encuentra en el sur de la cabecera municipal

1.8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR Vivienda
TENDENCIAS AL DESARROLLO Consolidación urbanística
TIPO DE EDIFICACIÓN Vivienda bifamiliar en tres pisos

1.9. VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR Carrera 12; 16 / Vías pavimentadas en buen estado
VÍAS DE ACCESO AL PREDIO Calle 4Bis / Vía pavimentada en buen estado
TRANSPORTE Inmediato - Permanente

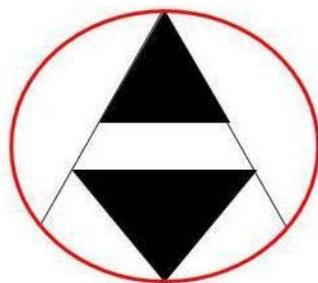
1.10. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El predio tasado se encuentra ubicado en el sur de la cabecera municipal, en este sector predominan las viviendas en uno, dos y tres pisos; que en la actualidad cuenta con buenas características urbanísticas con perfiles viales vehiculares, fachadas amplias y cercanía a los principales centros de dotación urbana en educación, salud y recreación, en el centro del municipio como principal centro de mercado y otros dotacionales como el cuerpo de bomberos, clínicas y hospitales, servicios notariales, policiales, financieros y de registro etc.

1.11. SERVICIOS PÚBLICOS

	EN EL SECTOR	EN EL INMUEBLE
ACUEDUCTO	X	X
ALCANTARILLADO	X	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	X
TELEFONÍA	X	X
GAS NATURAL	X	X
ALUMBRADO PÚBLICO	X	X
SERVICIO DE ASEO	X	X

Observaciones: cuenta con medidores independientes para cada unidad de vivienda



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

2. ASPECTOS JURÍDICOS

ESCRITURA 2056 de 9-08-2021 notaría 1 de Guadalajara de Buga
MAT INMOBILIARIA 373-106963 CEDULA CATASTRAL 76111-010206140003-000

2.1. NORMATIVIDAD

POT acuerdo 068 de 30 octubre / 2000; altura máxima 5 pisos, índice de ocupación 85%; índ. construcción según la correcta aplicación de la norma; frente mínimo para urbanizaciones nuevas 6,00 metros, lote mínimo 72,00 m², antejardín el mismo de empalme con sus vecinos. El predio tasado no es susceptible de subdivisión predial ya que cada uno de los lotes resultantes debería quedar con un frente mínimo de 6,00 metros, condición que no se cumpliría en el caso del predio tasado

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES Consignados en la escritura 2056 de 9-08-2021 notaría 1 de Guadalajara de Buga

3.2. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

RELIEVE Plano
FORMA GEOMÉTRICA Rectangular
TAMAÑO Promedio
RELACIÓN FRENTE A FONDO DE 1 A 2,9

4. CUADRO DE ÁREAS			
FRENTE	6,00	ML	FONDO 17,68 ML
DESCRIPCIÓN	ÁREA	UND. MEDIDA	
Área de Terreno	106,05	Metros Cuadrados	M2
Área Construida Primer Piso	88,80	Metros Cuadrados	M2
Área Construida Segundo Piso	88,00	Metros Cuadrados	M2
Área Construida Tercer Piso	70,00	Metros Cuadrados	M2
Área Total Construida	246,80	Metros Cuadrados	M2

Observaciones: Se tomaron las áreas construidas de medidas en sitio al momento de la inspección al predio, el área de lote de acuerdo con certificado de tradición suministrado

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda bifamiliar en tres pisos, consta en su primer piso de sala-comedor, garaje, cocina, tres alcobas, baño social y escaleras internas a parte posterior de segundo piso en donde se ubica la zona de oficinas, totalmente independiente de la unidad de vivienda de segundo piso. De otro lado escaleras con acceso independiente desde la calle a segundo piso que cuenta con hall, estar, sala-comedor, balcón hacia la calle, dos alcobas, cocina, alacena, baño social, zona de oficinas y escaleras internas a tercer piso o terraza cubierta como zona múltiple de estar.

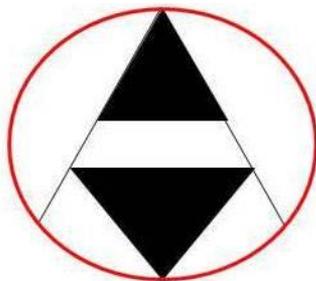
ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble se encuentra en buen estado de conservación

ESTRATO 4 **VIDA ÚTIL O TÉCNICA** 100 Años aproximadamente

AÑO DE CONSTRUCCIÓN (promedio) 2.015

EDAD (prom) 8 Años aproximadamente **VIDA REMANENTE** 92 Años aproximadamente

Observaciones: Se promedia la edad, de acuerdo con la edificación inicial y las mejoras o ampliaciones hechas posteriormente al inmueble



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

5.1. MATERIALES Y ACABADOS

PAVIMENTOS EXTERIORES	Vías y andenes en concreto, zona de andén y antejardín con enchape en tablón cerámico
PISOS INTERIORES	70% enchape cerámico; 30% porcelanato
MUROS	En ladrillo repellado estucado y pintado
FACHADA	En ladrillo repellado y esgrafiado
ESTRUCTURA	Vigas y columnas de concreto reforzado
ENTREPISO	Losa de concreto reforzado
ESCALERAS	En concreto reforzado con enchape cerámico, pasamanos metálico; escaleras de primer piso a zona de oficios en estructura metálica con huellas de madera
CUBIERTA	Teja de plástica sobre estructura metálica
CIELO RASO	Estructura de cubierta a la vista
COCINA	Mesones de concreto enchapado en cerámica y lavaplatos en acero inoxidable, mobiliario en madera
BAÑOS	Pisos y muros con enchape cerámico, aparatos sanitarios y accesorios en porcelana; primer piso con tina en fibra de vidrio y división para esta en acrílico con perfilera de aluminio
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas, marcos y ventanas en lámina; rejas de seguridad en hierro
CARPINTERÍA EN MADERA	Algunas puertas internas, closets y mueble empotrados en madera
SERVICIOS PÚBLICOS	Con instalaciones de gas, eléctricas, hidráulicas y sanitarias en buen estado de conservación
EQUIPOS ESPECIALES	N/A

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. UTILIZACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

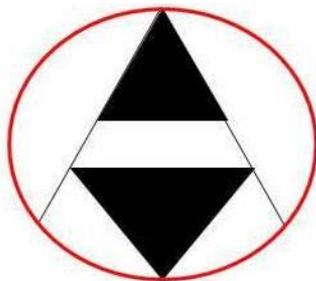
Vivienda bifamiliar en tres pisos

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA ZONA

La actividad edificadora de la zona es escasa, se observan remodelaciones y mejoras importantes en las edificaciones existentes en el vecindario inmediato.

6.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media. Las características del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, el tamaño y antigüedad del predio. La demanda de inmuebles similares en la zona se satisface en plazos normales de mercado. En la actualidad la oferta existente es absorbida por la demanda.



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 4 de 14

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

7. MÉTODO DE VALUACIÓN

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL TERRENO

Se utilizó el método comparativo de mercado con base en ofertas o transacciones conocidas en la zona.

7.2. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

Se utilizó el método de la reposición con la tabla de Fitto y Corvini de acuerdo a su edad y estado de conservación.

8 (a) CUADRO DE VALORES (predio en su estado actual)				
DESCRIPCIÓN	ÁREA	UN MED	VALOR UNIT.	VR. AVALÚO
Área de Terreno	106,05	M2	\$ 990.000	\$ 104.989.500
Área Construida Primer Piso	88,80	M2	\$ 1.100.000	\$ 97.680.000
Área Construida Segundo Piso	88,00	M2	\$ 1.000.000	\$ 88.000.000
Área Construida Tercer Piso	70,00	M2	\$ 600.000	\$ 42.000.000
TOTAL MÉTODO COMPARATIVO + REPOSICIÓN				\$ 332.669.500

b. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS / CASA CON LOCAL ESQUINERO			
Se utilizó el método de capitalización de rentas o ingresos como la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o los ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. El valor comercial del inmueble es el resultante de dividir la rentabilidad mensual comparada con inmuebles similares en la zona sobre el 0,5%, que se aplica generalmente a los inmuebles con uso similar. Así:			
INGRESOS MENSUALES	UNIDAD	Valor Porcentual Aplicable (VPA)	VALOR MÉTODO
Renta Estimada Primer Piso	\$ 900.000	0,5%	180.000.000
Renta Estimada Segundo Piso	\$ 750.000	0,5%	150.000.000
TOTAL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS			330.000.000

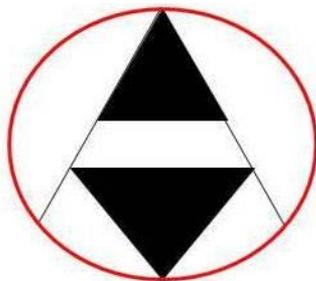
HOMOGENIZACIÓN DE MÉTODOS AVALÚO COMERCIAL		
DESCRIPCIÓN	Valor Porcentual Aplicable (VPA)	VALOR MÉTODO
TOTAL MÉTODO COMPARATIVO + REPOSICIÓN	50,0%	166.334.750
TOTAL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	50,0%	165.000.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		\$ 331.334.750

VALOR EN LETRAS

TRESCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (COP)

Oscar Alberto Álvarez Mesa
NIT. 16341293-2

OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA
AVALUADOR RAA - AVAL-16341293
REG. AVALUADOR I.G.A.C.
ACTA NO. 36 DE MAYO 31 / 96



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

9. ELEMENTOS INHERENTES, CONSIDERADOS DETERMINANTES AL EFECTUAR EL AVALÚO

- 1.- La ubicación del predio en el sector.
- 2.- La dinámica del vecindario inmediato, con su desarrollo compatible a las funciones del predio
- 3.- El comportamiento de la oferta y la demanda
- 4.- Que esta cercano a centros de atención básica en salud, educación, recreación
- 5.- El tamaño, topografía y funcionalidad del predio
- 6.- La infraestructura vial y de servicios del sector
- 7.- Que el sector no presenta problemas de orden público
- 8.- Que el predio no se encuentra en zona de riesgo

10. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

Declaro bajo la gravedad del juramento que el dictamen que avalo con mi firma es independiente, se ajusta a la verdad y corresponde en mi leal saber y entender a las condiciones específicas del inmueble.

Hemos establecido el resultado final consignado en el cuadro de valores como su valor comercial actual y que se considera óptimo, aproximado para el desarrollo de cualquier operación comercial sobre el presente bien avaluado.

El suscrito evaluador, certifica que el presente avalúo versa sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones con el objeto primordial de que los resultados reflejen el valor comercial del bien inmueble que se esta avaluando y que ha sido realizado de acuerdo a las leyes y normas que regulan el ejercicio valuatorio de bienes raíces en la República de Colombia.

El suscrito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita, salvo en el caso que el informe sea solicitado por autoridad competente.

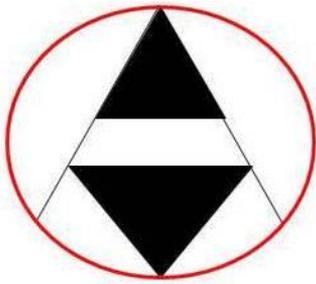
Los métodos aplicados a fin de obtener el valor del bien, son los mismos que he utilizado en dictámenes anteriores de conformidad con la resolución no. 620 de 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi y demás normas que rigen la materia.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y al artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la validez del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de la visita del evaluador, pero se recomienda que se hagan revisiones en periodos inferiores ya que los cambios en la economía y en el mercado inmobiliario son constantes.

El inmueble y los informes complementarios fueron apreciados objetivamente y se expresan de acuerdo a mi leal saber y entender. Por lo mismo asumo la responsabilidad del peritazgo anterior

NOTA:

Para la ejecución del presente avalúo, se tomó en cuenta la ley 388 de 1.997 decreto 1420 de julio 24 de 1.998 y la resolución N.º 620 de 2008 del I.G.A.C. y la ley 1579 del 2012 (estatuto registral de instrumentos públicos)



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



NOMENCLATURA



ENTORNO ORIENTE



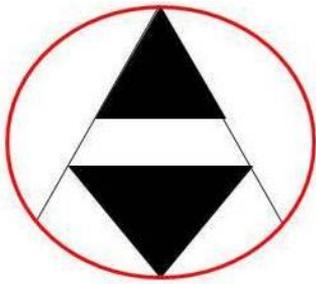
ENTORNO OCCIDENTE



INTERIOR GARAJE PRIMER PISO



INTERIOR SALA PRIMER PISO



11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



INTERIOR COMEDOR PRIMER PISO



INTERIOR COCINA PRIMER PISO



INTERIOR ALCOBA PRIMER PISO



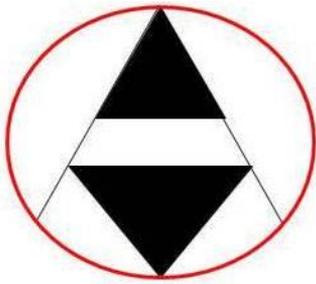
INTERIOR ALCOBA PRIMER PISO



INTERIOR BAÑO SOCIAL PRIMER PISO



ZONA DE OFICIOS PARA PRIMER PISO



11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



INTERIOR SEGUNDO PISO



INTERIOR SALA SEGUNDO PISO



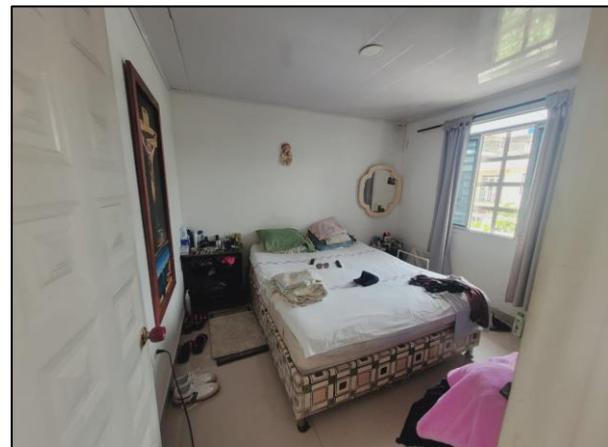
INTERIOR SEGUNDO PISO



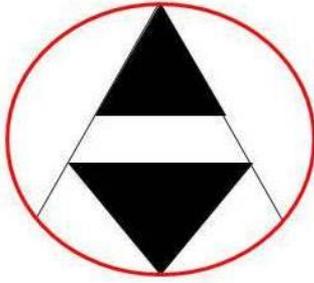
INTERIOR COCINA SEGUNDO PISO



INTERIOR ALCOBA SEGUNDO PISO



INTERIOR ALCOBA SEGUNDO PISO



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 9 de 14

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO



ZONA DE OFICIOS SEGUNDO PISO



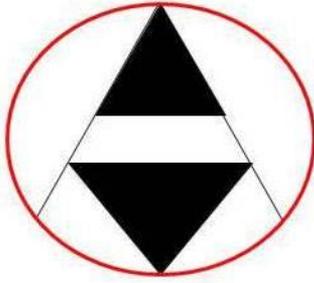
BALCÓN HACIA LA CALLE SEGUNDO PISO



INTERIOR BAÑO SOCIAL SEGUNDO PISO



TERRAZA O TERCER PISO



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

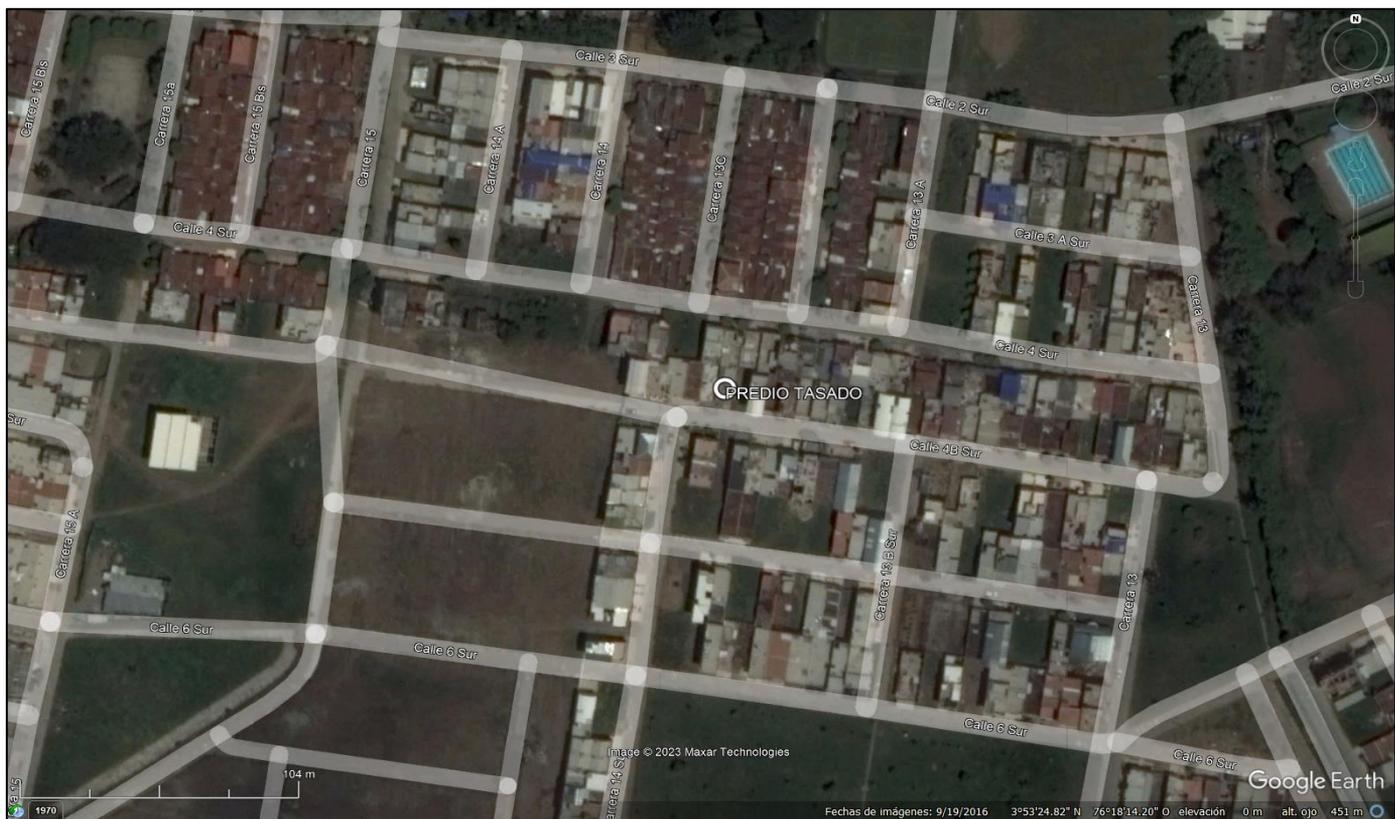
Pág. 10 de 14

AVALÚO COMERCIAL
CASA BUGA URB LA JULIA.XLSX

12. REGISTRO CARTOGRAFICO

LATITUD 3°53'24.84"N

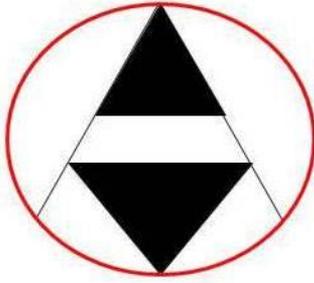
LONGITUD 76°18'14.21"O



TELEFONOS: 224 30 85 - 315 49 49 177

CALLE 30 No. 27-26

TULUÁ - VALLE



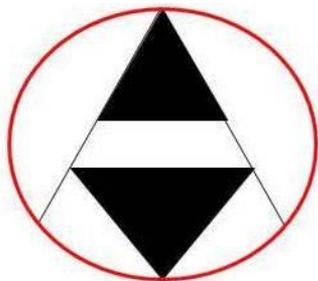
Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

13. CUADRO COMPARATIVO DE MERCADO - PARTICIPANTES DEL MERCADO

Fuente	Tamaño muestra	Área m2 (superficie)	valor de la oferta	Área m2 (construcción)	Vr promedio construcción m2	Valor total Área construida	Vr promedio depurado lote m2
LOTE PORTAL DEL RIO - RINCÓN DE GUADALAJARA 3023441317	1	154,80	\$ 145.000.000	-	\$ -	\$ -	\$ 936.693
LOTE ALBERGUE - SAM GERÓNIMO 3117451121	1	142,00	\$ 135.000.000	-	\$ -	\$ -	\$ 950.704
LOTE ESQ. SAM GERÓNIMO WHATSAPP +15713909716	1,2	242,00	\$ 314.600.000	-	\$ -	\$ -	\$ 1.083.333
					\$ -	\$ -	\$ 990.243
Valor promedio de mercado m2							\$ 990.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	66072,6	COEFICIENTE DE VARIACIÓN ($\leq 7,5$)				6,7	
Observación: Se han utilizado inmuebles comparables en superficie, ubicación, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. En cuanto a las muestras se consideran comparables al predio tasado. Se aplica factor homólogo por factor ubicación.							

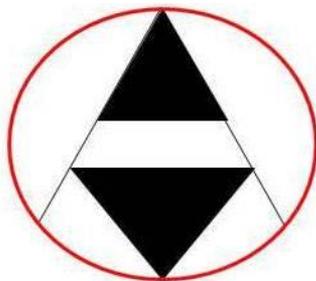


Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

14. MEMORIAS DE CALCULO			
VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO M2			
VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCIÓN	
Área Construida Primer Piso			88,80
COSTOS DIRECTOS		\$ 869.536,00	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 217.384,00	
COSTOS TOTALES (CT)		\$ 1.086.920,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1.086.920,00	
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)		\$ 96.518.496,00	
UTILIDAD DEL INVERSIONISTA	12%	\$ 11.582.219,52	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 108.100.715,52	\$ 1.217.350
Depreciación por edad y conservación (tabla de Fitto y Corvini)			
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	8	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	92	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		8,00%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			21,64%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 20.886.699,05	DEP ACUMULADA
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 108.100.715,52	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 20.886.699,05	
SUBTOTAL		\$ 87.214.016,47	
MAS UTILIDAD DEL INVERSIONISTA	12%	\$ 10.465.681,98	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 97.679.698,44	\$ 1.099.997
VALOR 1	100%	\$ 97.679.698,44	\$ 1.099.997
VALOR OTROS		\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 98.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR M²		\$ 1.099.996,60	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 1.100.000,00	

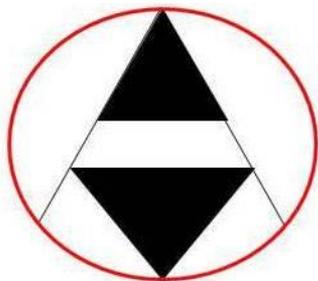


Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

14. MEMORIAS DE CALCULO			
VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO M2			
VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCIÓN	
Área Construida Segundo Piso			88,00
COSTOS DIRECTOS		\$ 790.488,00	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 197.622,00	
COSTOS TOTALES (CT)		\$ 988.110,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 988.110,00	
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)		\$ 86.953.680,00	
UTILIDAD DEL INVERSIONISTA	12%	\$ 10.434.441,60	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 97.388.121,60	\$ 1.106.683
Depreciación por edad y conservación (tabla de Fitto y Corvini)			
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	8	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	92	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		8,00%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			21,64%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 18.816.863,31	DEP ACUMULADA
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 97.388.121,60	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 18.816.863,31	
SUBTOTAL		\$ 78.571.258,29	
MAS UTILIDAD DEL INVERSIONISTA	12%	\$ 9.428.551,00	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 87.999.809,29	\$ 999.998
VALOR 1	100%	\$ 87.999.809,29	\$ 999.998
VALOR OTROS		\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 88.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR M²		\$ 999.997,83	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 1.000.000,00	



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

14. MEMORIAS DE CALCULO			
VALOR DE REPOSICIÓN A NUEVO M2			
VALOR DE REPOSICIÓN M2		CONSTRUCCIÓN	
Área Construida Tercer Piso			70,00
COSTOS DIRECTOS		\$ 474.288,00	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 118.572,00	
COSTOS TOTALES (CT)		\$ 592.860,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 592.860,00	
TOTAL REPOSICIÓN (ÁREA CONSTRUIDA)		\$ 41.500.200,00	
UTILIDAD DEL INVERSIONISTA	12%	\$ 4.980.024,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 46.480.224,00	\$ 664.003
Depreciación por edad y conservación (tabla de Fitto y Corvini)			
VIDA ÚTIL O TÉCNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	8	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	92	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		8,00%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			21,64%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 8.980.684,78	DEP ACUMULADA
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 46.480.224,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 8.980.684,78	
SUBTOTAL		\$ 37.499.539,22	
MAS UTILIDAD DEL INVERSIONISTA	12%	\$ 4.499.944,71	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 41.999.483,93	\$ 599.993
VALOR 1	100%	\$ 41.999.483,93	\$ 599.993
VALOR OTROS		\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 42.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR M²		\$ 599.992,63	
VALOR ADOPTADO POR M²		\$ 600.000,00	