



DIRECCION VALOR

Avalúo Inmueble
Informe No. 2020-0046

AVALUO COMERCIAL CASA

Calle 32C # 7-69
Urbanización El Bosque etapa 2
municipio Palmira

Julio 24 de 2020

AVALUO COMERCIAL

Casa bifamiliar localizada en la calle 32C # 7-69
Urbanización El Bosque etapa 2
municipio Palmira – departamento Valle del Cauca



Julio 24 de 2020

Avaluador edificios y terrenos

Juan Bosco Solórzano Tobón

Registro Abierto de Avaluadores - RAA No. AVAL-16830481

especialidad: avalúos urbanos, rurales y especiales

Calle 18 No. 56-40 C41 Cali-Colombia
Teléfono (57-2) 315 4360518
e-mail: direccionvalor@gmail.com

CONTENIDO DEL INFORME

1.	SOLICITANTE.....	4
2.	ALCANCE DEL ESTUDIO.....	4
3.	FUENTES DE INFORMACION PARA ELABORAR EL INFORME.....	4
3.1	JURIDICA.....	4
3.2	ADMINISTRATIVA Y/O TECNICA.....	4
3.3	EN CAMPO.....	4
4.	IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS Y CATASTRALES.....	5
4.1	INFORMACION DE NATURALEZA JURIDICA.....	5
4.2	INFORMACION DE NATURALEZA CATASTRAL.....	5
5.	LOCALIZACION DEL INMUEBLE.....	6
6.	CARACTERIZACION DEL INMUEBLE.....	6
6.1	DESCRIPCION DEL INMUEBLE.....	6
6.2	LOTE DE TERRENO.....	6
6.3	CONSTRUCCIÓN.....	7
7.	REGLAMENTACION URBANISTICA.....	9
8.	CARACTERIZACION DEL SECTOR.....	9
9.	METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS.....	10
10.	METODOLOGIA APLICADA PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.....	10
10.1	DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.....	10
10.2	VALORACION DE LA CONSTRUCCION.....	11
11.	CONSIDERACIONES A LOS VALORES COMERCIALES ESTIMADOS.....	11
12.	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.....	12
13.	OBSERVACIONES IMPORTANTES.....	13
14.	FOTOGRAFIAS INMUEBLE.....	14
15.	ANEXOS.....	17

1. SOLICITANTE.

Peña Perez Roviro c.c # 7.510.362.

2. ALCANCE DEL ESTUDIO.

El objetivo de este estudio es determinar el valor comercial del 100% de los derechos de propiedad del bien inmueble, discriminando el valor del lote de terreno y el valor de las construcciones que lo componen.

Se entiende por valor comercial el precio más probable que compradores y vendedores establecerán para un bien que está disponible para su compra. El valor asigna un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad acogerán los compradores y vendedores para el bien. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien disponible para su compra en un momento determinado¹.

3. FUENTES DE INFORMACION PARA ELABORAR EL INFORME.

3.1 JURIDICA.

- Copia del certificado de tradición del inmueble expedido el 14 de febrero de 2018.
- Copia de la escritura pública # 71 expedida el 19 de enero de 2004 en la notaría 1 de Palmira.

3.2 ADMINISTRATIVA Y/O TECNICA.

- Tabulado de impuesto predial del inmueble con vigencia 2020.

3.3 EN CAMPO.

- Inspección ocular y medidas en sitio efectuadas el día 17 de julio de 2020.
- Ofertas de inmuebles en venta obtenidas en recorrido al sector, a través de consulta en diarios locales, revistas especializadas y páginas web de empresas del sector inmobiliario.

¹ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS M 01

4. IDENTIFICACION DE CARACTERISTICAS JURIDICAS Y CATASTRALES.

A continuación se relaciona la información jurídica y catastral del inmueble objeto de valoración, consignada en la documentación suministrada, relacionada en el punto 3.1 y 3.2 de este informe.

4.1 INFORMACION DE NATURALEZA JURIDICA.

Propietario. Peña Perez Roviro.

Dirección	Matrícula Inmobiliaria
Lote 17 mz A urb. El Bosque etapa 2 Calle 32C # 7-69	378-57840

Nota 1². En la revisión al certificado de tradición suministrado, no se observó afectación por servidumbre y/o cesiones a realizar, que limiten el predio y que en consecuencia influyan en su valor comercial.

Nota 2. No se tuvo acceso a la licencia de construcción del inmueble.

4.2 INFORMACION DE NATURALEZA CATASTRAL.

A continuación se relaciona la información catastral parcial con vigencia 2020, contenida en los documentos suministrados.

Dirección	Numero predial	Valor catastral
Calle 32C # 7-72	010106020014000	\$76.429.000

Cédula catastral
76520010106020014000

Nota. Existe una diferencia entre la nomenclatura encontrada en el certificado de tradición y la escritura pública suministrada frente a la dirección contenida en el tabulado de impuesto predial; se sugiere aclarar dicha diferencia.

² El alcance de la revisión al certificado de tradición tiene como único objetivo establecer legalmente el área del lote de terreno y determinar si existen servidumbres, cesiones o afectaciones viales que incidan en la estimación del valor comercial del inmueble.

5. LOCALIZACION DEL INMUEBLE.

PERIMETRO: Urbano.
DIRECCIÓN: Calle 32C # 7-69.
GEOREFERENCIACIÓN: 3°31'41.6"N 76°16'54.9"W.
BARRIO: Urbanización El Bosque etapa 2.
ZONA: Oriental.
COMUNA: 5.
MUNICIPIO: Palmira.
DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.
PAIS: Colombia.

Nota. Ver en anexos al final del informe el mapa de localización del inmueble.

6. CARACTERIZACION DEL INMUEBLE.

6.1 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Corresponde a una casa medianera, con diseño bifamiliar, de dos pisos localizada sobre vía vehicular de estrato socio-económico IV-medio, de uso residencial.

6.2 LOTE DE TERRENO.

INFORMACIÓN LOTE DE TERRENO.

Forma	Topografía y pendiente	Tipología	Frente sobre
Regular – rectangular	Plana con una pendiente entre 0-3%	Medianera	Vía vehicular

Área (m2)	Frente (ml)	Fondo (ml)	Proporción fondo medio
84,0	6,00	14,00	1:2,33

Fuente: Copia de la escritura pública # 71 expedida el 19 de enero de 2004 en la notaría 1 de Palmira.

SERVICIOS PUBLICOS.

El inmueble cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos y complementarios, para las dos unidades de vivienda solo se cuenta con un contador de acueducto, energía y gas domiciliario.

El servicio público de recolección de basuras se presta de manera frecuente; el servicio de transporte público hacia la zona es abundante.

LINDEROS

NORTE: Con el lote # 12 en extensión de 6,00 metros.
SUR: Con la actual calle 32C, en extensión de 6,00 metros.
ESTE: Con el lote # 18 en extensión de 14,00 metros.
OESTE: Con el lote # 15 en extensión de 6,00 metros y lote # 16 en extensión de 8,00 metros.

Fuente. Copia de la escritura pública # 71 expedida el 19 de enero de 2004 en la notaría 1 de Palmira.

6.3 CONSTRUCCIÓN.

AREAS

A continuación se determina el área construida del inmueble:

ITEM	AREA	UND
Primer piso	67,0	M2
Segundo piso	59,0	M2
Área total	126,0	M2

Fuente. Medidas en sitio realizadas al momento de la visita de inspección.

DISTRIBUCION ARQUITECTONICA.

Inmueble de dos pisos, distribuido de la siguiente manera:

Piso 1: antejardín, sala comedor, cocina, zona oficinas, dos alcobas, baño
Piso 2: sala comedor, cocina, alcoba con baño, alcoba, baño social y/o de alcoba
Terraza: espacio abierto con ramada para lavadero.

MATERIALES QUE CONFORMAN LA CONSTRUCCION.

A continuación se relacionan los materiales con que está construida la edificación:

Fachada. Repello.
Cimentación y estructura. Concreto reforzado.
Escaleras. Concreto reforzado con echape cerámico.
Antejardín. Piso en concreto.
Piso y guardaescoba. Cerámica.
Mampostería. Ladrillo, repello, estuco y pintura.
Baños. Enchape cerámico, aparatos sanitarios y accesorios línea corriente.
Cocina. Enchape cerámico, lavaplatos en acero inoxidable.
Puertas y ventanas. Marcos metálicas, naves en madera entamborada.
Cieloraso. Repello, estuco y pintura.
Otros. La terraza cuenta con piso en concreto, cerramiento perimetral en muro bajo en ladrillo y balaustres prefabricados.

EDAD DE LA CONSTRUCCION.

La edad de la construcción se establece según revisión del certificado de tradición del inmueble e información suministrada por el propietario del bien.

ITEM	EDAD APROX.
Construcción	15 años.

ESTADO DE CONSERVACION.

El primer piso se encuentra en general en buen estado de conservación; el segundo piso presenta humedades parciales en la mampostería que ha originado desprendimiento del pañete en algunas zonas, caída de rosetones y oxidación de los marcos de las puertas en el área del dintel.

7. REGLAMENTACION URBANISTICA.

Según el Acuerdo que reglamenta el plan básico de ordenamiento territorial de Palmira, el inmueble presenta la siguiente normatividad urbanística.

sector: # 18.

area de actividad: residencial neta.

uso principal: vivienda: v1, v2 y v5. equipamientos: recreativos, educativos (n1, n2, n4), salud (n2), cultural, asistencia y protección social.

uso condicionado: comercio c4, servicios s4.

condicion: c4: plan de implantación, s4: plan de implantación, combustibles (sobre eje vial 1 por km), solo apuestas en línea, religiosos (sobre ejes viales y 1 por manzana).

uso compatible: comercio: c1, c2, industria i1, servicios s1 y s2.

8. CARACTERIZACION DEL SECTOR.

LOS BARRIOS QUE CONFORMAN LA COMUNA 5 SON:

Prados de Oriente, San Pedro, Primero de Mayo, Providencia, La Libertad, Campestre, San Carlos, Danubio, San Jorge, San José, José Antonio Galán, Palmeras, María Cano, Popular Modelo, Municipal, Los Sauces, Urb. Siete de Agosto, Urb. El Jardín, Urb. El Bosque, Urb. Palmeras del Oriente, Palmeras de Marsella, Urb. Buenos Aires, Urb. Mejor Vivir, La Alameda, Urb. La Estrella.

ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Mixta, residencial al interior de los barrios, comercio poco intensivo sobre corredores principales.

TIPOS DE EDIFICACION:

Casas unifamiliares y bifamiliares independientes y locales comerciales.

ESTRATIFICACION SOCIOECONÓMICA (ESTRATO MODA):

III – Medio-bajo y IV- medio.

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Las principales vías de acceso al sector son las carreras 7, 19, calles 30, 31, 36, vía Palmira-Pradera.

INFRAESTRUCTURA URBANA:

El sector se encuentra dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios. Las vías de acceso se encuentran pavimentadas en general en buen estado de conservación, el sistema de transporte presenta alta frecuencia de buses de servicio público y rutas de taxis.

PUNTOS DE REFERENCIA:

Como puntos de referencia se encuentra el Batallón de Ingenieros "Codazzi", y el Bosque Municipal.

9. METODOS VALUATORIOS UTILIZADOS.

A continuación se describen los enfoques utilizados en la determinación del valor comercial.

Método comparativo o de mercado. Considera las ventas de propiedad similares o sustitutas, así como datos relativos del mercado, y establece un estimado del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, una propiedad que se avalúa se compara con las ventas de propiedades similares que se comercializaron en el mercado abierto. También pueden considerarse ofertas.

Método de costo de reposición de la construcción. Es el método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo partiendo de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, efectuando posteriormente una depreciación por su edad, estado de conservación y obsolescencia; aplicando como último paso un factor de comerciabilidad cuando la demanda del sector o del inmueble así lo amerite.

10. METODOLOGIA APLICADA PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.
10.1 DESARROLLO DEL METODO COMPARATIVO O DE MERCADO.

A continuación se relacionan las ofertas encontradas en la zona de influencia donde se encuentra localizado el inmueble en avalúo, comparables por área, localización y uso.

MERCADO INMOBILIARIO DEL SECTOR.

No.	VALOR DEPURADO - 8% DESC. X OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	VR. M2 TERRENO	ÁREA CONST. (M2)	VR. M2 CONST.	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	TÉLEFONO FUENTE
1	\$ 193.200.000	84,00	\$ 540.000	134,4	\$ 1.100.000	\$ 147.840.000	\$ 1.437.500	2 pisos + terraza, hermosa, 5 alcobas, 5 baños.	3155656933

No.	VALOR DEPURADO - 8% DESC. X OFERTA	ÁREA TERRENO (M2)	VR. M2 TERRENO	ÁREA CONST. (M2)	VR. M2 CONST.	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE
2	\$ 262.200.000	84,00	\$ 481.429	201,6	\$ 1.100.000	\$ 221.760.000	\$ 1.300.595	3 pisos + terraza, construcción nueva.	2856486
3	\$ 202.400.000	84,00	\$ 552.381	120,0	\$ 1.300.000	\$ 156.000.000	\$ 1.686.667	2 pisos + terraza, 4 alcobas, 3 baños, pisos en mármol.	3163458000
Promedio			\$ 524.603		\$ 1.166.667		\$ 1.474.921		
Coeficiente de Variación			7,22%		9,90%		13,27%		
Límite Inferior			\$ 486.704		\$ 1.051.197		\$ 1.279.184		
Límite superior			\$ 562.502		\$ 1.282.137		\$ 1.670.658		

10.2 VALORACION DE LA CONSTRUCCION.

Se determinó el valor de la construcción a nuevo, tomando como referencia, antecedentes de valores de construcciones semejantes y presupuestos elaborados según precios unitarios de la construcción encontrados en el mercado de nuevo y usados para el año 2020; luego de restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), se produce como resultado el valor de mercado de la construcción por metro cuadrado.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR A NUEVO	VALOR CCIAL
Construcción	15	100	3	\$ 1.150.000	\$ 860.000

- Ver Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

11. CONSIDERACIONES A LOS VALORES COMERCIALES ESTIMADOS.

- Los factores que determinan el valor comercial del inmueble son los siguientes:
 - ✓ Casa con diseño bifamiliar localizada al oriente de la ciudad en un sector de estrato socio-económico IV-medio.
 - ✓ Inmueble medianero localizado sobre vía vehicular, con facilidad de acceso a través de vías importantes en la ciudad.
 - ✓ Inmueble con edad de 15 años, en regular estado de conservación.
 - ✓ Para evitar el deterioro progresivo de la construcción es importante realizar labores de impermeabilización de la plancha o cubierta del segundo piso.
- Para determinar el valor del inmueble se analizaron variables como localización del bien dentro de la manzana, ubicación del sector respecto de la ciudad, vías importantes que lo atraviesan, dotación de servicios públicos e infraestructura urbana, estratificación socio-económica, cercanía

a polos de desarrollo, materiales con que fue construido el inmueble, edad y estado de conservación.

- Los precios utilizados en el proceso de comparación con el mercado son obtenidos directamente de ofertas de mercado que se consiguen en los diarios locales de la ciudad, vallas y carteleras externas colocadas en los predios, consulta con lonjas, inmobiliarias y avaluadores de la ciudad, investigaciones del mercado de finca raíz, de la construcción nueva y usada que se realiza en el sitio y entorno donde se encuentra el inmueble a valorar y en lugares de la ciudad con características semejantes, igualmente este proceso se realiza con registros incluidos en la base de datos personal, que contemplan avalúos realizados los últimos 20 años.

12. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

Casa bifamiliar localizada en la calle 32C # 7-69

barrio Urb. El Bosque etapa 2

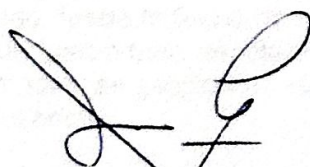
mpio. Palmira – dpto. Valle del Cauca

Fecha de informe y estimación del valor: julio 24 de 2020.

ITEM	AREA	UND	VR. UND	VR. TOTAL
Lote terreno	84,00	M2	\$ 500.000	\$ 42.000.000
Construcción	126,00	M2	\$ 860.000	\$ 108.360.000
VALOR COMERCIAL CASA				\$ 150.360.000

Valor en letras:

Ciento cincuenta millones trescientos sesenta mil pesos m/cte.



JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON

Avaluador Edificios y Terrenos

Registro RAA No. AVAL-16830481

Estadístico.

13. OBSERVACIONES IMPORTANTES.

- Por el diseño y la distribución arquitectónica del inmueble, existe la posibilidad física de realizar una división material, ya que la construcción del bien corresponde a una vivienda tipo bifamiliar con accesos independientes. No obstante lo anterior dicha posibilidad de división material deberá cumplir los requisitos de ley ante curaduría o planeación municipal para adelantarse de manera satisfactoria.
- Los datos consignados en el informe corresponden a la información contenida en los documentos suministrados por el solicitante.
- La información correspondiente al valor estimado en este informe no será revelada a personas distintas al solicitante (s) de este estudio y su divulgación solo se realizará mediante autorización escrita, salvo que el requiriente sea la autoridad competente.
- En la valoración comercial de este inmueble no se incluyen activos pertenecientes al rubro de muebles y enseres, así como tampoco activos pertenecientes al rubro de maquinaria y equipo.
- El presente estudio valuatorio se presenta en divisas Colombianas (COL\$).
- No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble en avalúo o de algún vínculo que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- Según lo establece el decreto 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente estudio tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones que afectan al inmueble y que fueron fundamentales para determinar su precio no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario del sector.

14. FOTOGRAFIAS INMUEBLE.



FACHADA INMUEBLE



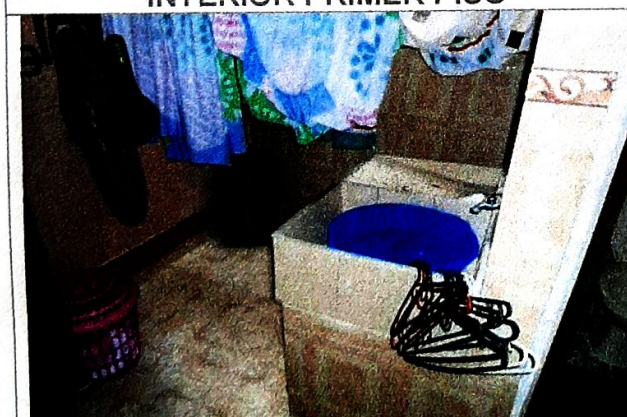
INTERIOR PRIMER PISO



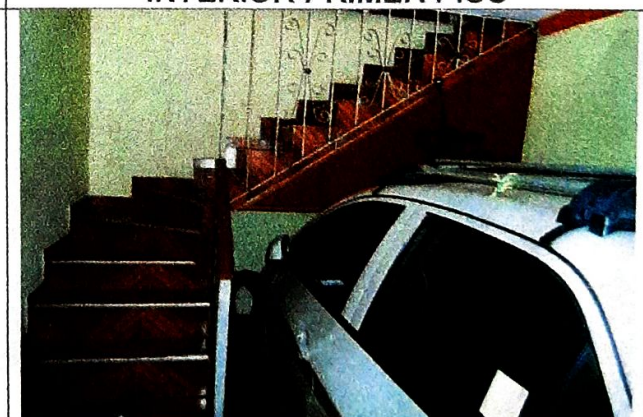
INTERIOR PRIMER PISO



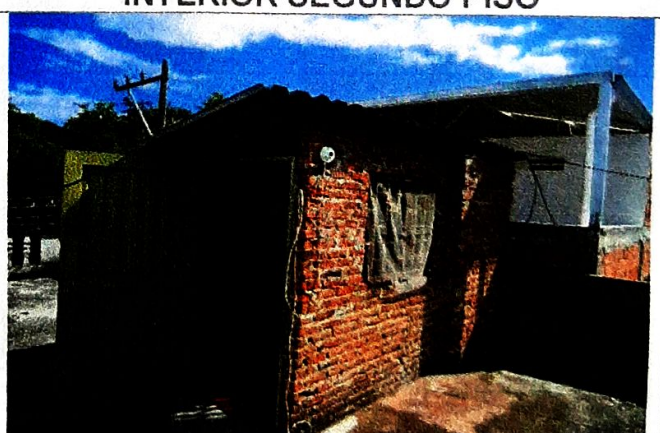
INTERIOR PRIMER PISO

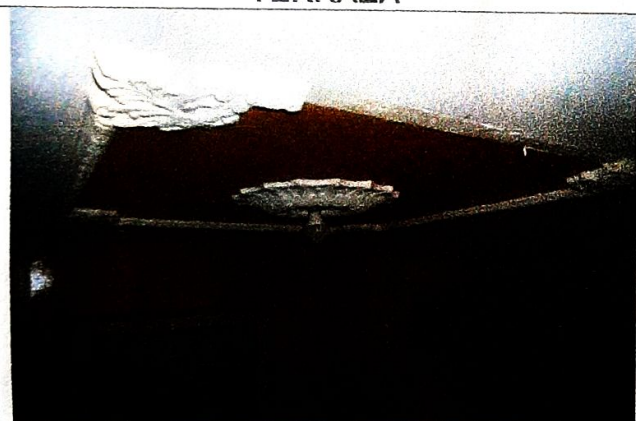


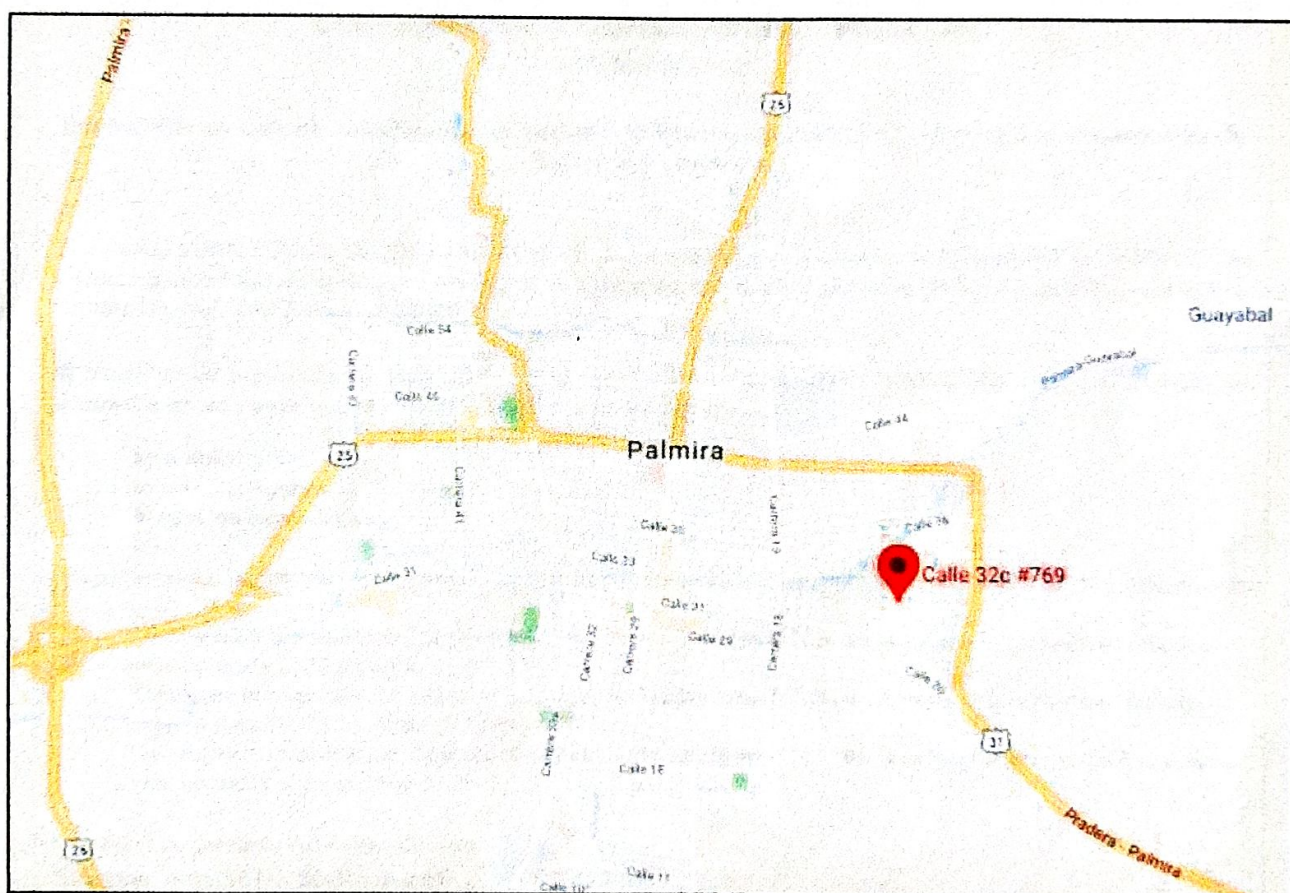
INTERIOR PRIMER PISO



ESCALERAS ACCESO SEGUNDO PISO

CONTINUACION FOTOGRAFIAS INMUEBLE**INTERIOR SEGUNDO PISO****INTERIOR SEGUNDO PISO****INTERIOR SEGUNDO PISO****INTERIOR SEGUNDO PISO****ESCALERAS ACCESO TERRAZA****PUNTO FIJO TERRAZA**

CONTINUACION FOTOGRAFIAS INMUEBLE**TERRAZA****TERRAZA****DETALLE CONSTRUCCION****DETALLE CONSTRUCCION****DETALLE CONSTRUCCION****DETALLE CONSTRUCCION**

15. ANEXOS.**PLANO LOCALIZACION DEL INMUEBLE.**

CERTIFICACIÓN DEL AVALUADOR.


PIN de Validación: 68710ab2


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) **JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16830481, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16830481.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

Inmuebles Urbanos
 Inmuebles Rurales
 Inmuebles Especiales

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 vigente hasta el 30 de Junio de 2020.

Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Junio de 2020.

Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de May de 2022.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 18 No. 56-10 casa 41

Teléfono: 3154360518

Correo Electrónico: solorzanoi@yaho.es

Que revisados los archivos de antecedentes del Comité Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16830481.

El(la) señor(a) **JUAN BOSCO SOLORZANO TOBON** 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.