

GUSTAVO GARCIA - AVALÚOS
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

AVALUO COMERCIAL

CASA



DIAGONAL 13 # T 5A-27

JAMUNDI

Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

GUSTAVO GARCIA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

Cali, AGOSTO 9 DE 2021

Señor (a)
SOLICITANTE
Cali

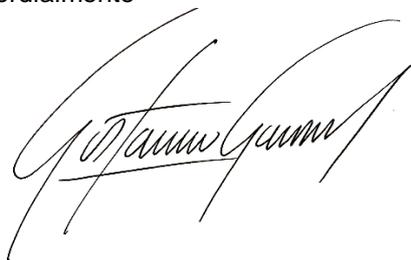
Ref: Avalúo Comercial CASA
DIAGONAL 13 # T 5A-27

En Atención a su amable solicitud, presento informe del avaluo comercial del Inmueble citado ubicado en el Municipio de JAMUNDI

Certifico no tener interés comercial alguno en la propiedad por tal razón he sido imparcial de acuerdo al Código de Etica del Avaluador. Espero que el resultado de este estudio sea de gran importancia en cualquier decisión que se adopte en torno al inmueble.

El presente avalúo fue elaborado con los parámetros técnicos y bajo pautas y normas legales establecidas por el Registro Nacional de Avaluadores y el Registro Abierto de Avaluadores

Cordialmente



Gustavo García Arango
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19086925
Miembro Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores

Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali

CONTENIDO DEL AVALUO

- 1- Información básica del inmueble
- 2- Aspecto jurídico
- 3- Vías y servicios públicos
- 4- Descripción del inmueble
- 5- Especificaciones arquitectónicas
- 6- Aspectos económicos
- 7- Metodologías de valuación
- 8- Cuadro de valores
- 9- Registro abierto de evaluadores
- 10- Registros fotográficos

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

Clase De Inmueble: CASA
DIAGONAL 13 # T 5A-27

Municipio: JAMUNDI

Valor del Avaluo: \$ 124.673.400,00

Fecha: AGOSTO 9 DE 2021

INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

Fecha de la Inspección: AGOSTO 5 DE 2021

Objetivo del avaluo: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

Clase de Inmueble: CASA

Localización:
Municipio: JAMUNDI

Dirección: DIAGONAL 13 # T 5A-27

Uso de los Suelos: RESIDENCIAL

Conformación del sector: CASAS DE 1 A 3 PISOS

Coordenadas de ubicación: Latitud: 3,25995
Longitud: 76,53453

ASPECTO JURIDICO

Matricula Inmobiliaria 370-333026

Escritura	Fecha	Notaria
573	3/07/2021	unica de jamundi

Los linderos son los mismos detallados en la escritura

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito evaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza: *"Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.*

Nota 1:

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los métodos mencionados a continuación.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

VÍAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Vías del Sitio:	Diagonal 13	
	Vehicular	SI
	Pavimentada	SI

Vías del Sector:		
	Arteria Principal	SI
	Pavimentada	SI

Transporte:		
	Público	
	Buses	Si
	Taxis	Si
	Carga	Si
	Particular	
	Autos	Si
	Camperos	Si
	Carga	Si

Servicios Públicos:		
	Acueducto:	SI
	Energía:	SI
	Alcantarillado:	SI
	Telefono:	SI
	Red de gas:	SI
	Alumbrado publico:	SI
	Recolección de basuras:	SI
	Andenes:	SI

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

LOTE	Topografía	Plana
	Forma	Regular
	Ubicación	Medianero

CONSTRUCCIONES

Edad en años:

Estado de Conservación: **Bueno**

Uso del inmueble: **Residencial**

Descripción del Inmueble	Antejardin	1
	Sala	1
	Comedor	1
	Cocina	1
	Patio	2
	Zona de oficinas	1
	Alcobas	3
	Baño	1
	Salon	1

ESPECIFICACIONES ARQUITECTONICAS

Mamposteria	Ladrillo	SI
Piso:	Ceramica	SI
	Cemento	SI
Techo:	Plancha en concreto	SI
Otros:	Puertas	Metalicas
	Ventanas	Metalicas
	Baños	Enchapados
	Cocina	Enchapada

ASPECTOS ECONOMICOS

Un avalúo comercial es una investigación profesional que busca establecer el precio en el mercado de un inmueble, mediante el cual se puede lograr el intercambio justo para ambas partes (comprador y vendedor) de una propiedad en una negociación. La vigencia de un avalúo es de un año.

Valor comercial: Es el monto que un comprador pudiera pagar y un vendedor pudiera aceptar, si cada uno está bien informado y advertido de las ventajas y desventajas de un inmueble y ambos son guiados en este acto por motivos de un inversionista normal, libre de presiones, y permitiendo durante un tiempo razonable pulsar la oferta y la demanda.

Ofertas en el sector: Moderada

Demanda en el sector: Moderada

Perspectivas de Valorizacion: Moderada

METODOLOGÍAS DE VALUACION

MÉTODOS DE VALUACION:

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.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

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.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARA EL AVALUO DEL PRESENTE INMUEBLE SE UTILIZO EL METODO DE COMPARACION O MERCADEO PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL

FORMULAS UTILIZADAS EN EL PRESENTE AVALUO:

- 1- MEDIA ARITMÉTICA
 \bar{X} = INDICA MEDIA ARITMÉTICA
 Σ = SUMATORIA
N = NUMERO DE CASOS ESTUDIADOS
N 1 = VALORES OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

$$\bar{X} = \frac{\Sigma X_1}{N}$$

- 2- DESVIACIÓN ESTÁNDAR
X 1 = DATO DE LA ENCUESTA
N = NUMERO DE DATOS ENCUESTADOS

$$S = \sqrt{\frac{\Sigma (X_1 - \bar{X})^2}{(N - 1)}}$$

3- COEFICIENTE DE VARIACIÓN

- V = COEFICIENTE DE VARIACIÓN
S = DESVIACIÓN ESTÁNDAR
 \bar{X} = MEDIA ARITMÉTICA

$$V = \frac{S}{\bar{X}} \times 100$$

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

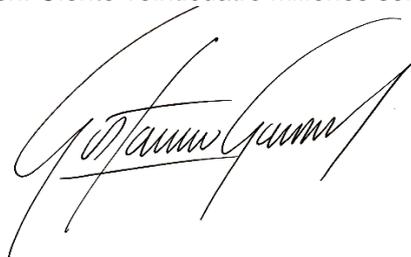
CUADRO DE VALORES

CASA
DIAGONAL 13 # T 5A-27
JAMUNDI

Terrenos	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Lote	M2	161,87	\$ 320.000,00	\$ 51.798.400,00
Valor Terrenos				\$ 51.798.400,00
Construcciones	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Area construida	M2	132,50	\$ 550.000,00	\$ 72.875.000,00
Valor Construcciones				\$ 72.875.000,00
VALOR TOTAL				\$ 124.673.400,00

AGOSTO 9 DE 2021

Son: Ciento veinticuatro millones seiscientos setenta y tres mil cuatrocientos pesos m/cte.



Gustavo García Arango
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-19086925
Miembro Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores



Carrera 64 A # 13 C - 65 1201 A
Celular 315-5519450 e.mail garciaavaluos@gmail.com
Cali



PIN de Validación: a8470a23



<https://www.raa.org.co>



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) GUSTAVO GARCIA ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19086925, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19086925.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO GARCIA ARANGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<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. 	18 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	18 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	18 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de 	18 Ago 2017	Régimen de Transición



Pin de Validación: a8470a23



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

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 Especiales vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2021, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA. 64A NO. 13C-65 APTO. 1201A
Teléfono: 315-5519450
Correo Electrónico: garciaavaluos@hotmail.com

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) GUSTAVO GARCIA ARANGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19086925.

El(la) señor(a) GUSTAVO GARCIA ARANGO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: ad5e0a77



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

ad5e0a77

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Seccional Valle del Cauca

Nit. 805.012.285-4

Afiliada a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV

CERTIFICACIÓN

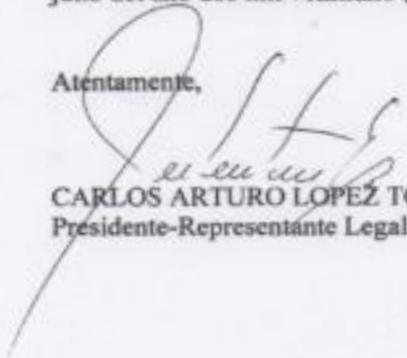
Sentencia C-492 de 1.996, Corte Constitucional "LONJA DE PROPIEDAD RAZ" están referidas a todas las Asociaciones y Colegios que agrupen a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúos de inmuebles.

La LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES, SECCIONAL VALLE DEL CAUCA, certifica que el Ingeniero GUSTAVO GARCIA ARANGO, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.086.925 de Bogotá, es miembro activo de nuestra agremiación desde diciembre del año 1993 y realiza Avalúos Corporativos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales y de Maquinaria y Equipo para la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores, Seccional Valle del Cauca. Posee el Registro Abierto de Avaluadores AVAL19086925

De igual manera, el suscrito Presidente de la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores, Seccional Valle del Cauca, hace saber que el Ingeniero Gustavo García Arango no ha sido sancionado por ninguna falta o incumplimiento al Código de Ética estipulado por el Registro Nacional de Avaluadores.

Para constancia, se expide en la ciudad de Santiago de Cali a los seis (06) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

Atentamente,


CARLOS ARTURO LOPEZ TOBAR
Presidente-Representante Legal

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

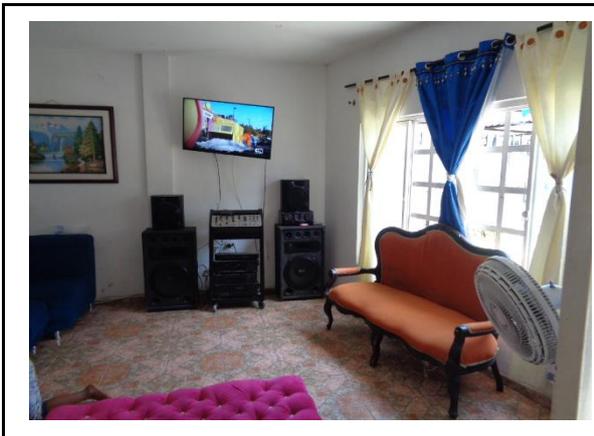
REGISTROS FOTOGRAFICOS



FACHADA



FACHADA



SALA



COMEDOR



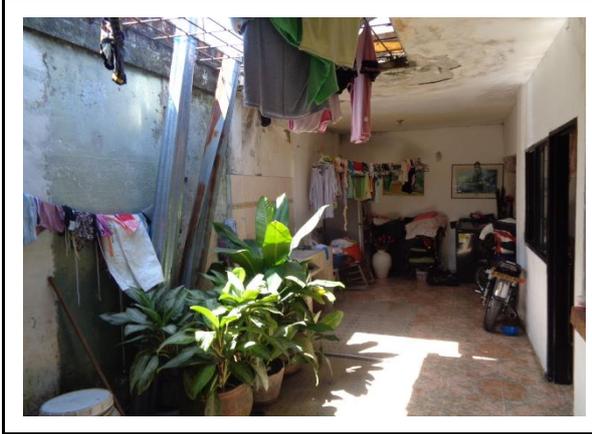
COCINA



ZONA DE OFICIOS

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

REGISTROS FOTOGRAFICOS



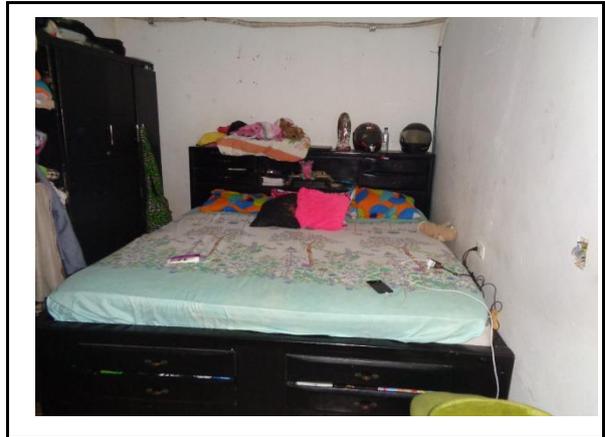
PATIO



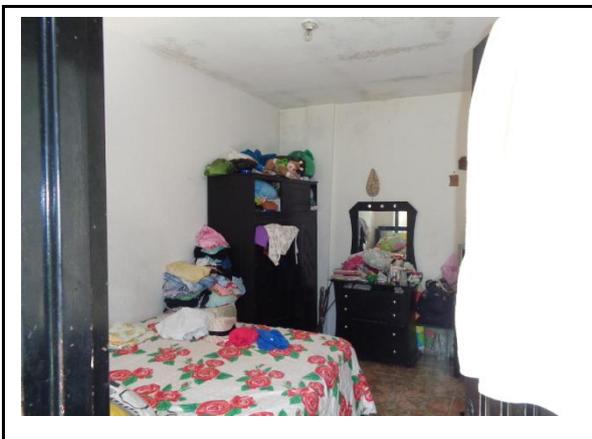
PATIO



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA



SALON

GUSTAVO GARCÍA ARANGO
Avaluos Urbanos, Rurales, Especiales y Maquinaria

REGISTROS FOTOGRAFICOS



BAÑO



VISTA DEL SECTOR