

BIA

Betsy Ines Arias Manosalva
Aval 32633457

Conjunto Residencial Rincón de Las Garzas
Calle 1N No. 21 – 03 Casa 52
Municipio de Jamundí

IDENTIFICACION DEL PREDIO

VERSIÓN 1.0

Febrero 12 de 2021

Avaluador: Betsy Arias Manosalva

Santiago de Cali, febrero 12 del 2021

Señor

JUEZ TERCERO (3) PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS

DEMANDADO: EDIER BETANCOURT MOZQUERA

RADICACIÓN 2018-00493-00

Cordial saludo:

Estoy presentando *Avaluó comercial del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-578662 y ubicado en la Calle 1N No. 21A – 03 Casa 52, del Conjunto Residencial Rincón de las Garzas Casa 52 del municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.*

Como resultado al estudio elaborado de este inmueble se obtuvo un valor de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CUARENTA PESOS MCTE. (\$ 183.708.040)**

En el informe adjunto se muestran todos los elementos que dieron como resultado la cantidad especificada.

Sin otro particular al que hacer referencia.



BETSY ARIAS MANOSALVA
CC. 32.633.457 de Barranquilla
R.A.A. AVAL 32633457

TABLA DE CONTENIDO

	<i>Pagina</i>
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	4
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
5. UBICACIÓN GENERAL	5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	8
8. CONDICIONES RESTRICTIVAS	12
9. MÉTODO DE AVALÚO	12
10. CONSIDERACIONES GENERALES	12
11. INDICADORES ECONÓMICOS	13
12. INVESTIGACION ECONOMICA	13
13. VIGENCIA DEL AVALUO	16
14. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	16
15. DECLARACION DE NO VINCULACION	19
16. ANEXOS	19
17. BIBLIOGRAFIA	19

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** Conjunto Residencial El Rincón de las Garzas
- 1.2. RADICACIÓN:** No. 013
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE:** Casa
- 1.4. TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial urbano
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.6. MUNICIPIO:** Jamundí
- 1.7. BARRIO:** El Solar de las Garzas
- 1.8 DIRECCION:** Calle 1N No. 21A – 03 Casa 52 Conjunto Residencial Rincón de Las Garzas.
- 1.9 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 que lo complementan.
- 1.10 DESTINACIÓN ACTUAL.-** Vivienda
- 1.11 ASIGNACIÓN Y VISITA:** Febrero 9 del 2021.
- 1.12 PERSONA QUE ATENDIO LA VISITA.-** El 09 de febrero del 2021 me dirigí al conjunto y fue atendida por la señora Ana Julia Mosquera identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.522.948 de Jamundí, actual ocupante del inmueble quien le explique el motivo de mi visita y permitió el ingreso al inmueble.
- 1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL.-**
No Predial: 763640100000006350901900000010
Dirección: C 1N 21ª 03 Lote 02

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.-

- a) Certificado de tradición con folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370 -578662

c) Recibo del impuesto predial del inmueble localizado en la Calle 1N No. 21A-03 Lo 02

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.-

4.1 PROPIETARIO: Edier Betancourt Mosquera.

4.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 5151 registrada el 21 de octubre de 2016 en la Notaria 21 de Cali.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 370 –578662

5. UBICACIÓN GENERAL.- El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Jamundí, siendo uno de los 42 municipios colombianos que conforman el Departamento del Valle del Cauca, localizado en la región sur departamento dentro del área metropolitana de Cali.



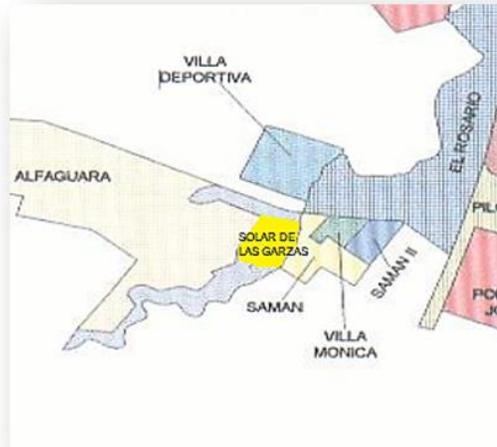
Ubicado en la ribera occidental del río Cauca y la Cordillera Occidental, a 17 km al sur de Cali, el municipio se caracteriza por ser plano aunque con algunos terrenos montañosos al occidente (Farallones de Cali), que presenta alturas de hasta 4200 msnm. Se encuentra al sur del Valle del Cauca en la margen izquierda del río Cauca, situándose entre éste afluente y la Cordillera Occidental.

Tiene un área total de 577 km². Así mismo posee numerosos ríos, los cuales son: Río Claro, Cauca, Guachinte, Jamundí, Jordán,

Pital y Timba.

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Limita al **Norte** con la Calle 1^a, al **Sur** con la Calle 3^a al **Oriente** con la Carrera 21 y al **Occidente** con la Carrera 22.

Se encuentra rodeado por los barrios El Rosario, El Samán, El Samán II, Villa Mónica, Villa Deportiva y Alfaguara.



Barrios colindantes

5.2 ILUMINACIÓN.- El Alumbrado público es con lámparas de Neón, tiene Redes de Servicio públicos tanto básicos como complementarios.

5.3 TRANSPORTE.- La movilidad interna del municipio es deficiente. La invasión del espacio público, la violación de las normas de tránsito y la falta de seguridad para el pasajeros son reflejo de la ineficiencia como operan los servicios de transporte actuales, cuya principal empresa de transporte es Transunidos, quien cuenta con rutas que conectan barrios como Alfárez Real, Portal de Jamundí y Alfaguara, pasando por la zona central del municipio.

Cerca al inmueble está la vía Chipaya por la que transitan buses intermunicipales y otro medio de llegar es con vehículo particular.

5.4 HITOS.- Se encuentran los siguientes hitos referentes:

Recreacionales como: Estadio Cacique y Club Banco de Occidente.

Puesto de Salud: Hospital Piloto de Jamundí

Educativos como: Colegio Gimnasio Moderno del Valle.

Comercial como: Supermercados La 14 de Alfaguara, Supermercados La Gran Colombia, Minimarket La Arbolada, Riberas del Rosario, Casa Orgánica y Super Tienda La Abundancia JD.

Religiosos como: Iglesia IDIOSPEN M.I, Capilla Nuestra Señora Del Sagrado Corazón, Reyes, Capilla del Rosario y Sacerdotes Ministerio Internacional.

5.5 TIPIFICACIÓN DEL SECTOR.- La edificación típica del sector son edificaciones de 2 pisos con antejardín y parqueadero cerrado por muros bajos y rejas de seguridad, vías en buen estado con anden y reductores de velocidad. Cuenta con zonas verdes y arboles puntuales.

Actualmente hay proyectos constructivos de vivienda familiar, en ejecución.

5.6 UBICACIÓN.- La edificación se encuentra en el Occidente del municipio, Estrato 4, conjunto residencial El Rincón de las Garzas, Área urbana del municipio de Jamundí.

5.7 ACTIVIDAD PREDOMINANTE.- Vivienda.

5.8 ACTIVIDAD EDIFICADORA.- Actualmente se están construyendo viviendas de 2 pisos por parte de Construcciones Condados del Sur.

5.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.-Alta, por estar localizado en un sector en desarrollo, con nuevos proyectos constructivos y cerca del Centro comercial Alfaguara localizado sobre vía intermunicipal.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA.- Aun rige para el municipio el Acuerdo N°. 002 de 2002 (Enero 30), por el cual se adopta el Plan básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de Jamundí.

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2. ARTICULO 183: Se entiende por Área de Actividad Residencial R-2, aquella correspondiente a terrenos en desarrollo con densidad habitacional media baja, en la que el uso principal es el de vivienda complementado con otros usos.

ARTICULO 184: Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas para urbanizaciones establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.- Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados dentro del suelo urbano y de expansión urbana.

VOLUMETRÍA.-

Lote Mínimo por unidad de vivienda	90 M2
Altura Máxima Permitida	2 pisos y altillo en vías internas \leq v2.
	5 pisos en vías v1.

Antejardín	De acuerdo con el tipo de vía*.
Anden	1,00 metro.
Patios Internos	3,00 x 3,00 metros.
Parqueaderos	Uno por unidad de vivienda

* En sectores en consolidación clasificados en esta categoría, el antejardín mantendrá la distancia que haya sido asumida por más del 50% de los predios

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.-

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.-

7.1.1 UBICACIÓN.- Se trata de una edificación de 2 pisos localizado en lote medianero del conjunto residencial El Rincón de las Garzas y demarcada como casa No. 52.



Ubicación del inmueble en el conjunto residencial El Rincón de las Garzas

7.2 ÁREAS.-

FUENTE	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2
Predial	63	0
Certificado de tradición	69,50	-

Nota: Las áreas esta sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.3 LINDEROS ESPECIALES.-

NORTE	Con inmueble demarcado como casa No. 53, localizado sobre la vía interna del conjunto.
ORIENTE	Con vía vehicular interna del conjunto.
SUR	Con inmueble demarcado como casa No. 51 localizado sobre la vía interna del conjunto
OCCIDENTE	Con cerramiento común del conjunto.

7.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE.- Terreno con pendiente que va entre 1 al 7 %

7.5 FORMA GEOMÉTRICA.- Regular.

7.6 SUELOS.- Es Urbano, con uso residencial.

7.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO. - Presenta frente de 5,50 metros sobre la vía interna del conjunto.

7.8 FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular permitiendo la fácil distribución de los espacios.

7.9 REDES DE SERVICIOS: El sector cuenta con la infraestructura de los servicios domiciliarios básicos incluyendo el Gas domiciliario.

7.10 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN. - Se trata de un inmueble de 2 pisos. En el primer piso se ubica sala, comedor, baño social, cocina, patio descubierto y antejardín con 1 espacio para vehículo.

Por escaleras internas se llega al segundo piso, encontrando hall de alcobas, 2 alcobas, 1 alcoba con baño privado y 1 baño de alcobas.

Presenta los siguientes acabados:

FACHADA	Muros terminados en Graniplast y en ladrillo limpio esmaltado
CUBIERTA	En tejas de barro y eternit.
ESTRUCTURA	Sistema estructural con muros de carga.

MUROS	<i>Parcialmente estucados y pintados y otros en ladrillo con acabado en esmalte.</i>
CIELOS	<i>En parte perlita asentada y en parte en panel yeso con acabado en pintura.</i>
PISOS	<i>En baldosa de cerámica.</i>
GUARDAESCOBA	<i>En baldosa de cerámica.</i>
PUERTAS	<i>En carpintería metálica en acceso.</i>
	<i>En carpintería de madera en alcobas y baños.</i>
MARCOS	<i>En carpintería metálica.</i>
VENTANAS	<i>En carpintería aluminio de naves corredizas y vidrio claro</i>
CLOSET	<i>Dispone del área pero no existe el mueble.</i>
COCINA	<i>Mesón en granito pulido y lavaplatos en acero inoxidable.</i>
BAÑO	<i>En el primer piso baño social con enchape de pisos en cerámica con sanitario y lavamanos.</i>
	<i>En segundo piso los 2 baños con muros y pisos enchapados en cerámica, con sanitario, lavamanos y tubo cortinero en el área de la ducha.</i>
LAVADERO	<i>Prefabricado terminado en cerámica.</i>
PATIOS	<i>Descubierto con piso en cerámica.</i>

8. CONDICIONES RESTRICTIVAS.-

Estabilidad de suelo: El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa

Impacto ambiental: El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio NO cuenta con riesgo de inundación.

Servidumbres y Cesiones: No hay.

Seguridad: Presenta pocos problemas de inseguridad.

9. **METODOLOGIA VALUATORIA** Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008 como son: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

Artículo 1º.- 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.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

La Ley de la Oferta y la Demanda.

- A mayor precio, menor cantidad demandada de un bien.
- A menor precio, mayor cantidad ofertada de un bien.

Artículo 2º.- 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.

Artículo 3º.- 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Artículo 4o. 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.

10. CONSIDERACIONES GENERALES.- *Se analizan los factores negativos y positivos que tiene el inmueble, los cuales son determinantes a la hora de fijar su valor, encontrando los siguientes:*

- *El inmueble presenta excelente localización al contar con todos los equipamientos necesarios para su correcto funcionamiento, ubicado en un sector residencial.*
- *Con excelentes condiciones ambientales, amplias zonas verdes y buena arborización.*
- *El conjunto se encuentra rodeado de vías pavimentadas en buen estado.*
- *Esta cerca a al centro comercial Alfaguara.*
- *El conjunto residencial El Rincón de las Garzas cuenta con Piscina, Salón comunal, Zona infantil de juegos, Parqueadero de visitantes, Portería y vigilancia.*
- *El inmueble presenta zonas de penumbra en el área del comedor al igual que poca ventilación natural.*
- *El inmueble presenta como mejora la ampliación del área del comedor y la ampliación de la alcoba que da sobre este y la construcción de un baño.*
- *Se encuentra en regular estado de presentación y conservación.*
- *El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico, ni estudio de títulos.*
- *Estimar el valor en el mercado del bien inmueble con el fin de acordar un precio favorable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el consentimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten al bien.*

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.-**11.1 INDICADORES ECONOMICOS.-**

Viernes 19 de febrero del 2021	
D.T.F. EFECTIVA ANUAL	1,81%
INDICÉ DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC	0,41%
PETRÓLEO	60,03
CAFÉ (DÓLAR/ LIBRA)	1,75
AZÚCAR(DÓLAR/LIBRA)	15,64
U.V.R a la fecha	275,71
DÓLAR TASA REPRESENTATIVA	3.537
EURO	4.115

12. INVESTIGACION ECONOMICA.- En la investigación de mercado menciono las fuentes de donde tome las muestras de los inmuebles que se encuentran en venta con características semejantes al bien valorado en este caso.

Fuente: CIEN CUADRAS, FINCA RAIZ, METROCUADRADO, OLX y PROPERATI.

COMP	OFERTA MERCADO COP.	DIRECCION
CMP 01	\$ 185.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-conjunto-residencial-rincu00f3n-de-las-garzas-jamundu00ed-895890?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
CMP 02	\$ 230.000.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1541261-CENTURY21Racines
CMP 03	\$ 210.000.000	https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-516089250-venta-casa-rincon-de-las-garzas-jamundi-JM
CMP 04	\$ 245.000.000	https://www.olx.com.co/item/se-vende-hermosa-casa-ubicada-en-conjunto-residencial-alegra-atras-de-la-14-de-alfaquara-iid-1106177691
CMP 05	\$ 260.000.000	https://www.properati.com.co/detalle/214j9_venta_casa_a_jamundi_parqueadero_patio_remodelados_sala-comedor_portales-biencom-com-co?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

COMPARABLES.-

CMP 01



Codigo 7681-941176

**Valor de Venta del inmueble
185.000.000**

**Ubicacion Unidad Residencial
Rincon de las Garzas**

Area construida 92 m2

**Telefono de Contacto
3007920462**

https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-conjunto-residencial-rincu00f3n-de-las-garzas-jamundu00ed-895890?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

**Fecha de consulta
Febrero 17 de 2021**

CMP 02



Codigo 1541261

**Valor de Venta del inmueble
230.000.000**

**Ubicacion Unidad Residencial
Rincon de las Garzas**

Area construida 140 m2

**Telefono de Contacto
3117989898**

[Venta de Casas en Jamundí \(elpais.com.co\)](http://elpais.com.co)

**Fecha de consulta
Febrero 17 de 2021**

CMP 03



<https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-516089250-venta-casa-rincon-de-las-garzas-jamundi-JM>

Codigo

Valor de Venta del inmueble
210.000.000

Ubicacion Unidad Residencial
Rincon de las Garzas

Area construida 134 m2

Telefono de Contacto
3137913606

Fecha de consulta
Febrero 17 de 2021

CMP 04



<https://www.olx.com.co/item/se-vende-hermosa-casa-ubicada-en-conjunto-residencial-alegra-atras-de-la-14-de-alfaquara-iiid-1106177691>

Codigo 1106177691

Valor de Venta del inmueble
245.000.000

Ubicacion Unidad Residencial
Alegra

Area construida 118 m2

Telefono de Contacto

Fecha de consulta
Febrero 17 de 2021

CMP 05



Codigo 1107516484

**Valor de Venta del inmueble
260.000.000**

**Ubicacion
Conjunto Residencial Alegre**

Area construida 89 m2

Telefono de Contacto

https://www.properati.com.co/detalle/214j9_venta_casa_ja_mundi_parqueadero_patio_remodelados_sala-comedor_portales-bienco-com-co?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

**Fecha de consulta
Febrero 17 de 2021**

12.1 CLASIFICACION DE LA INFORMACION.-

INMUEBLE URBANO NO PH - LOTE Y CONSTRUCCION

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).

Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)
Sujeto	CASA Y TERRENO		URBANO	NO	Estrato 4	69,60	112,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Ubicación	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
15	Muro Carguero	3,0	1	3	0,15	6	Rectangular

ESTUDIO DE MERCADO

Nº	COMP	OFERTA MERCADO COP.	AREA LOTE M2	AREA CONST. M2	VIDA UTIL AÑOS	EDAD AÑOS	EDAD USADA	ESTADO	%DEPRE	VR CONST. m ² nuevo
1	CMP1	185.000.000	70	92	70	13	18,57%	2,5	14,84%	1.500.000
2	CMP2	230.000.000	70	140	70	22	31,43%	3,0	20,42%	1.500.000
3	CMP3	210.000.000	70	134	70	18	25,71%	2,5	26,80%	1.500.000
4	CMP4	245.000.000	89	118	70	5	7,14%	2,5	5,08%	1.500.000
5	CMP5	260.000.000	89	124	70	5	7,14%	2,0	5,08%	1.500.000

SUJETO			70	112	70	15	21,43%	3	28,51%	1.500.000
---------------	--	--	-----------	------------	-----------	-----------	---------------	----------	---------------	------------------

Nº	COMP	UBICACIÓN	VALOR UBICACIÓN	FAC. NEGOCIACION	FAC. AREA	FACT. GENERAL	VALOR m ² HOMOGENIZADO
1	CMP1	MEDIANERO	1,00	0,9700	0,9987	0,9687	937.844
2	CMP2	MEDIANERO	1,05	0,9700	0,9987	0,9687	873.951
3	CMP3	MEDIANERO	1,05	0,9700	0,9987	0,9687	873.756
4	CMP4	MEDIANERO	1,00	0,9700	1,0773	1,0450	903.973
5	CMP5	MEDIANERO	1,00	0,9700	1,0773	1,0450	979.788

SUJETO MEDIANERO	1,00
------------------	------

ORDENACION DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS

Nº	COMPARAB	DIRECCION INMUEBLE COMPARABLE	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m ²)
3	CMP3	Mercadolibre.com.co	873.756
2	CMP2	Fincaraizelpais.com.co	873.951
1	CMP1	www.ciencuadras.com	937.844
4	CMP4	www.olx.com.co	903.973
5	CMP5	www.properati.com.co	979.788

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m² de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

ANALISIS DE VARIANZA: Puntos críticos						
Nº	COMPARAB	DIRECCION INMUEBLE COMPARABLE	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m ²)	DISPERSION SIMPLE	DISPERSION SIMPLE AL CUADRADO	CALCUO DE LOS PUNTOS CRITICOS
1	CMP3	Mercadolibre.com.co	873.756	40.106	1.608.510.857	0,88
2	CMP2	Fincaraizelpais.com.co	873.951	39.912	1.592.941.310	0,88
3	CMP1	www.ciencuadras.com	937.844	23.981	575.110.191	0,53
4	CMP4	www.olx.com.co	903.973	9.889	97.799.984	0,22
5	CMP5	www.properati.com.co	979.788	65.926	4.346.217.142	1,45
$\sum x_i$: Sumatoria de datos homogenizados				4.569.313	Sumatoria de las $\sum (x - \bar{x})^2$ Dispersiones al Cuadrado	8.220.579.483,88
n : Número de Datos Analizados				5	n - 1 = Por ser una	4
\bar{x} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n}$				913.863	Varianza = $\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}$	2.055.144.870,97
S : Desviación $s = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}}$				45.333,71	Coficiente de Variación	4,96%
Me : Valor central de los datos ordenados					$c.v. = \frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$	
Mo : Es el dato que más se repite					Datos OK	
% Asimetría $\frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$ No existe % de Asimetría				Valor Máximo de la		959.196,35
				Valor Promedio de la		913.862,64
				Valor Mínimo de la Muestra		868.528,94
				Rango de la Muestra		90.667,41

Resolución IGAC 620 DE 2008, Capítulo VII, Artículo 10.

NOTA.- Para una muestra de 4 datos, el coeficiente de variación es menor de 7,5%.

Se determinó el valor del metro cuadrado usado construido de conformidad con la homogeneización por estado de conservación y área.

VALORES DEFINITIVOS.-

Área de la construcción	112 m ²
Valor de la construcción	\$ 1.072.350 /m ² * 112 m ²
Valor total de la construcción	\$ 120.103.200

Área del lote	69,60 m ²
Valor del lote	\$ 913.863 /m ² * 69,60 m ²
Valor total del lote	\$ 63.604.840

Valor construcción	\$ 120.103.200
Valor Lote	63.604.840
Valor total	\$ 183.708.040

De acuerdo a su estado de presentación y conservación avalúo el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370 – 578662 en **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CUARENTA PESOS MCTE. (\$ 183.708.040)**

13. VIGENCIA DEL AVALÚO.- El valor del presente avalúo tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de entrega del presente informe, siempre y cuando las condiciones del mercado permanezcan estables.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.-

- Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

- *El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
- *El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*
- *Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios consideraciones especiales y conclusiones.*

15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.-

- *Como Avaluadora manifestó que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.*
- *Como Avaluadora manifestó que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no acepto ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepto ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*
- *El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que me rigen y regulan como lo es la Corporación Autorreguladora de Avaluadores "A.N.A".*

16. ANEXOS.- *Fotografías, Recibo predial, Certificado de Tradición y Escrituras.*

17. BIBLIOGRAFIA.-

- *ACUERDO N° 002 DE 2002 (ENERO 30), POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ.*
- *CONSULTA AGUSTÍN CODAZZI- JAMUNDÍ.*

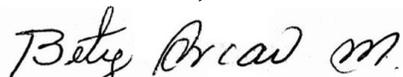
BIA

Betsy Ines Arias Manosalva

Aval 32633457

Hasta aquí mi informe cualquier aclaración de su parte con gusto la atenderé

Cordialmente,



BETSY ARIAS MANOSALVA

Perito Avaluador

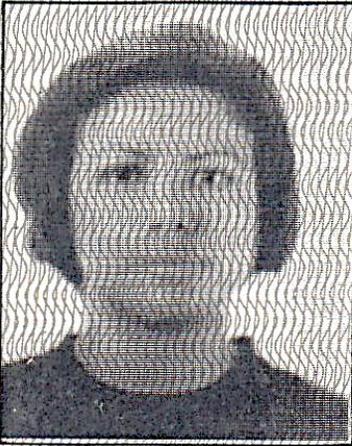
AVAL – 32633457

BIA

Betsy Ines Arias Manosalva

Aval 32633457

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRICULA No. **7670025037ULL**
ARQUITECTO
APELLIDOS
ARIAS MANOSALVA
NOMBRES
BETSY INES
C.C. **32, 633, 457**
UNIVERSIDAD
DEL VALLE



Presidente del Consejo

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por Ley 64/78 y el Decreto reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.



PIN de Validación: b01c0a92



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) BETSY INES ARIAS MANOSALVA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 32633457, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-32633457.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BETSY INES ARIAS MANOSALVA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
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.	19 Jul 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
	Alcance <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.	27 Mayo 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
	Alcance <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	27 Mayo 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 18A NO. 55 - 105

C

era

BIA

Betsy Ines Arias Manosalva

Aval 32633457



PIN de Validación: b01c0a92



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



Teléfono: 3158139968
Correo Electrónico: balbet2009@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD
Arquitecto- La Universidad del Valle.

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) BETSY INES ARIAS MANOSALVA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 32633457.

El(la) señor(a) BETSY INES ARIAS MANOSALVA 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

b01c0a92

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 Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

BIA

Betsy Ines Arias Manosalva
Aval 32633457

16 ANEXOS.-

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ VALLE DEL CAUCA		Gobierno de los Ciudadanos		MUNICIPIO DE JAMUNDÍ Nit: 890.399.046-0 Calle 10 Cra. 10 Esquina - Palacio Municipal / Tel: (57-2) 519 0969 Ext. 1011				FACTURA NO. 4163111	
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO								FECHA 05-02-2021	
No. Predial	76364010000006350901900000010			No. Predio anterior	010006350010901				
Dirección del Predio	C 1N 21A 03 Lo 02								
Dirección de Correspondencia	C 1N 21A 03 Lo 02								
Avalúo actual	\$10,535,000			Avalúo anterior	\$10,228,000				
Estrato	U4	Destino	A	Tarifa	0.00900	Área terreno en m ²	63	Área construida en m ²	0
Nombre propietario (titular)	BETANCOURT MOSQUERA EDIER								
Nit./C.C. Propietario	CC 1112470739			No. Propietarios	1				
Estado jurídico	ac			Acuerdo No.	ENE-2021 / MAR-2021		Valor acuerdo	Saldo acuerdo	
Último pago	2020-08			Trimestre actual			Tasas de interés	2.3980%	

COD	CONCEPTO	VIGENCIA ANTERIOR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL A PAGAR
1002	Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	95,000	95,000
1005	Sobretasa Ambiental	0	0	0	0	0	0	16,000	16,000
1007	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	0	3,000	3,000
1008	Alumbrado Publico	0	0	0	0	0	0	15,000	15,000
TOTAL DEBIDA:			0	0	0	0	0	129,000	129,000

TOTAL DEBIDA: 76364010000006350901900000010

ACTUALICE SUS DATOS Y OBTENGA BENEFICIOS		DESCUENTO	
No. Predio		Observaciones	
Nombres		28-02-2021	\$32,250
Cédula/Nit		31-03-2021	\$32,250
Dirección (correspondencia)			
FECHA LÍMITE		PAGA TRIMESTRE	PAGA AÑO TOTAL
Fecha Límite		Paga Trimestre	Paga Año Total

MUNICIPIO DE JAMUNDÍ Nit: 890.399.046-0 IMPUESTO PREDIAL	No. DE PREDIAL 76364010000006350901900000010	PROPIETARIO BETANCOURT MOSQUERA EDIER	TRIMESTRE ACTUAL ENE-2021 / MAR-2021	NIT./C.C. CC 1112470739	FECHA 05-02-2021	FACTURA No. 4163111
--	---	--	---	----------------------------	---------------------	------------------------

FECHA LÍMITE	PAGA TRIMESTRE TOTAL	FECHA LÍMITE	PAGA AÑO TOTAL
28-02-2021	\$32,250	28-02-2021	\$114,700
31-03-2021	\$32,250	31-03-2021	\$114,700



Fontana S.A. E.S.P. Nit. 805.002.741-9
Empresa de servicios públicos domiciliarios
Calle 2 No. 22-175 Ofc. 211, C.C. Adajajara, Jamundí
E-mail: fontanaesp@fontanaesp.com
No somos auto retenedores / Bases Tarifa 2.3%
Somos auto retenedores en ICA Jamundí

Código suscriptor
060452

Número de pago electrónico
0026493810060452

Código suscriptor pago PSE
060452

EVITE SUSPENSIÓN Cuentas vencidas **1**

Factura de venta
264938

Fecha de expedición
09/oct/2020

Periodo facturado
01/sep/2020 - 30/sep/2020

Días fact.
30

Mes facturado
Septiembre 2020

Datos del suscriptor e inmueble

Nombre: **MOSQUERA CANTERO ANA JULI**

Dirección del predio: **C 1N 21A 03 CS 52**

Dirección envío factura: **C 1N 21A 03 CS 52**

Clase de uso del servicio: **RESIDENCIAL**

Ciclo: **1**

Ruta: **17610**

Código interno: **10060452**

Estrato: **4**

Medidor		Lectura		Consumo		Observación de lectura
Número	Marca	Diámetro	Anterior	Actual	Periodo	
0602V06212	-	1/2"	2037	2037	0	

Metros cúbicos

0	0	0	0	0	0	0
Ago	Jul	Jun	May	Abr	Mar	Febr

Consumos anteriores

Mes	Vr. Acue	Vr. Alcan

I. mora
0.49%

CMT ac

CMT alc

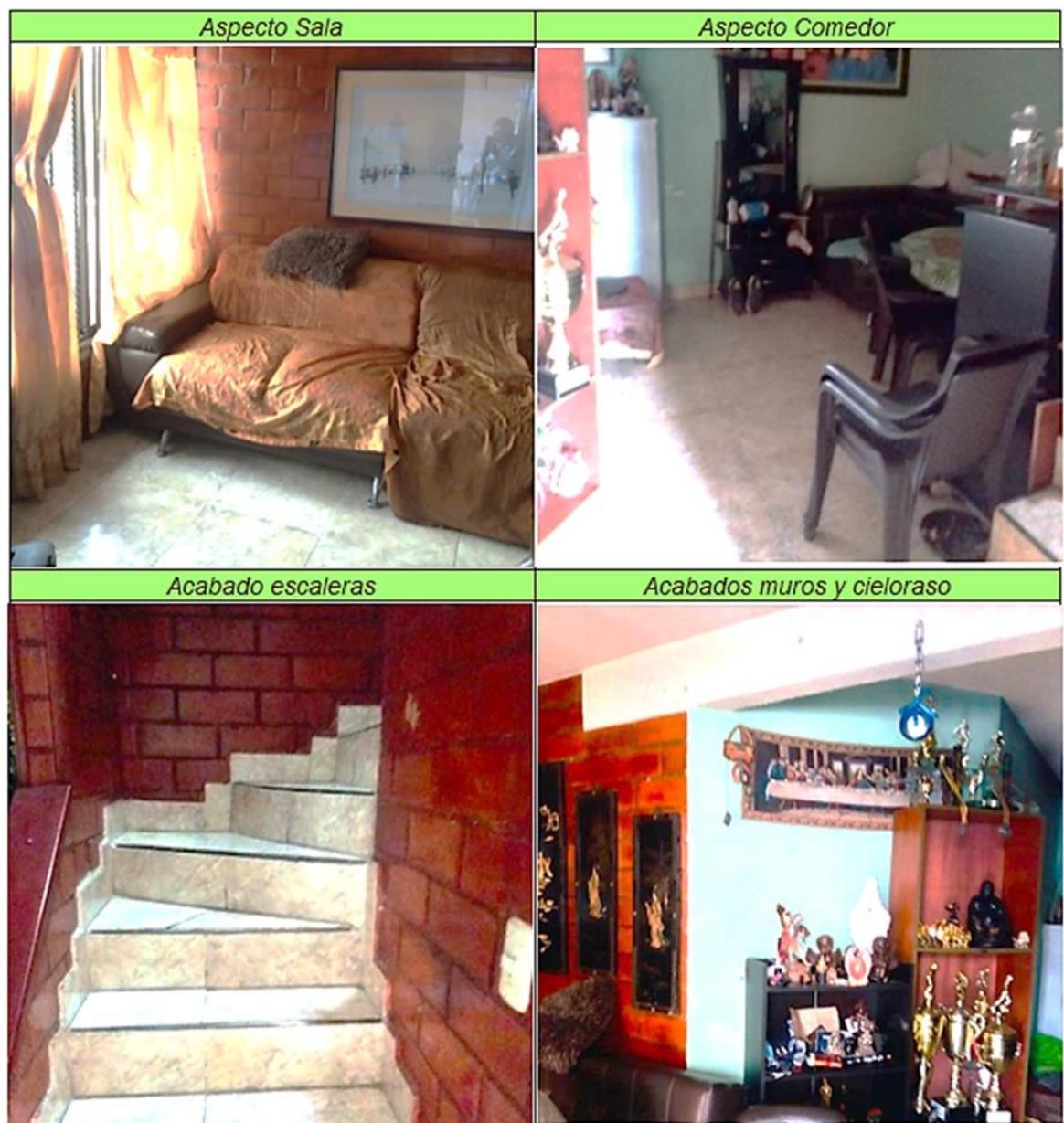
SI SU PREDIO SE ENCUENTRA DESOCUPADO POR FAVOR INFORMELO A JAMUNDI ASEO DIRECCION CARRERA 3 No 3-130. TELEFONO 5166698 O AL CORREO jamundiasao@hotmail.com

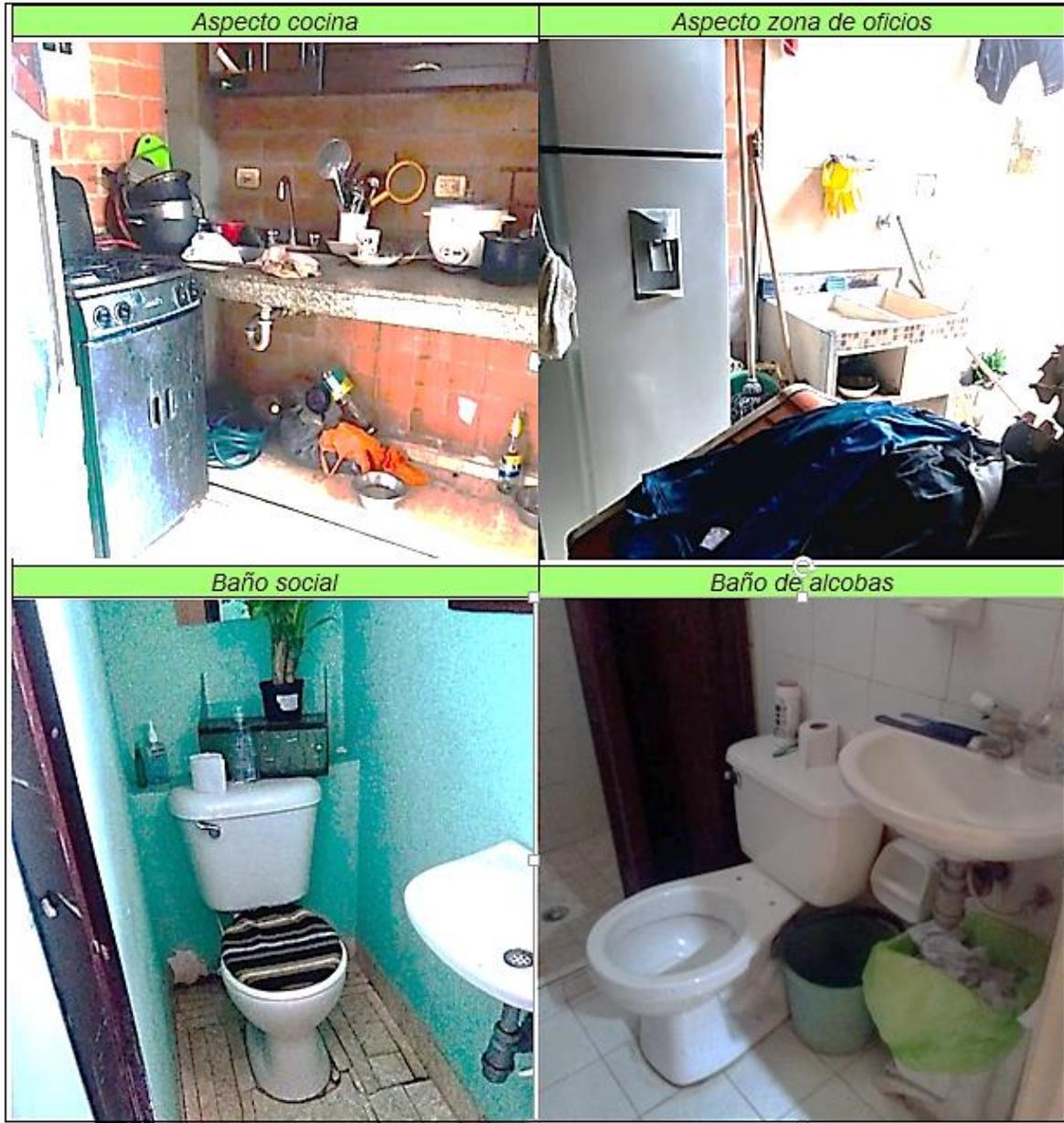
Resumen de cobro de esta factura

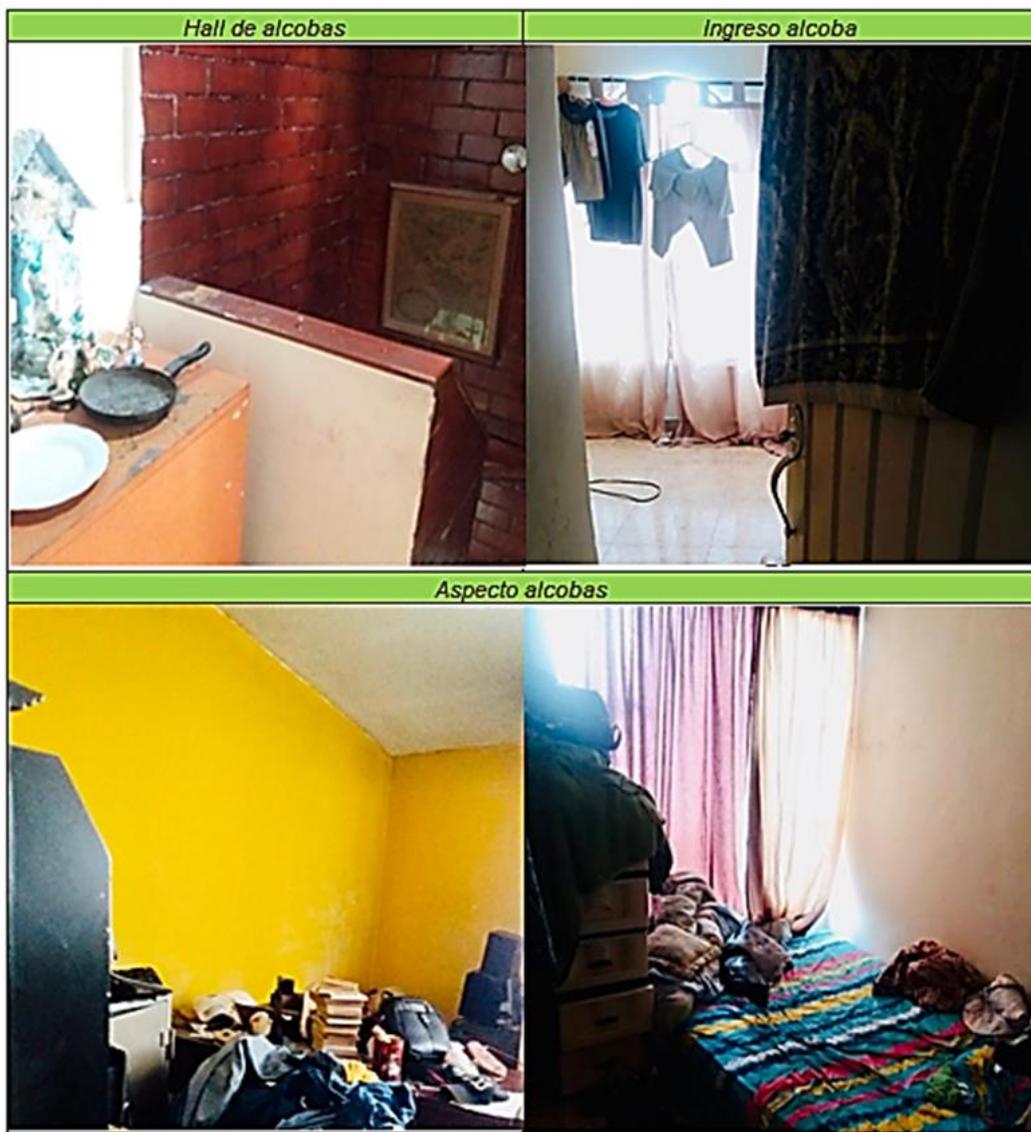
ACUEDUCTO	Concepto	Valor	Cuota pend.
SALDO ANTERIOR		9,198	
CARGO FLUO		8,111	
RECARGOS			
FINANCIACION RESERVA		45	

Factura de acueducto

17. REGISTRO FOTOGRAFICO.-







Zona comunal



Zona de juegos infantiles

