

## avaluo corregido

Jorge Hernan Daza Hurtado <jhdaza@gmail.com>

Vie 4/03/2022 2:07 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira  
<j02cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Adjunto avalúo corregido.

Palmira, 11 de octubre de 2021

Señores:

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**  
Palmira. -

**PROCESO: SUCESION INTESTADA**  
**RADICADO: 76-520-40-02-002-215-00501-00**

Asunto: **PRUEBA PERICIAL**

Atendiendo su solicitud durante la Diligencia Judicial realizada el día ocho (8) de Octubre de 2021 en el **PROCESO SUCESION INTESTADA**, se hace entrega de la experticia del Predio ubicado en La Carrera 22 # 38-39, Barrio Bizerta, Palmira.

**1. INFORMACION GENERAL DE QUIEN PRESENTA LA EXPERTICIA:**

NOMBRE: **JORGE HERNAN DAZA HURTADO**  
C.C.: **16.262.326**  
DOMICILIO: **Carrera 32 No.29-43**  
CELULAR: **3155964923**  
CIUDAD: **PALMIRA**  
DEPARTAMENTO: **VALLE DEL CAUCA**  
PAIS: **COLOMBIA**  
PROFESION: **ADMINISTRADOR DE EMPRESAS  
AVALUADOR DE INMUEBLES**

Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

## **2. EXPERIENCIA PROFESIONAL:**

**JORGE HERNAN DAZA HURTADO**, mayor de edad del Municipio de Palmira con C.C. No. 16.262.326 con RNA No. 3389, certificado por RAA (Registro Abierto de Avaluadores) Fedelonjas, egresado de la Universidad Libre de Colombia y afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, en mi calidad de Perito a solicitud del Señor Juez presento a consideración del despacho y de las partes, el Dictamen pericial encomendado conforme al Art.226 del Código General del Proceso, se anexa Informe Técnico.

## **3. OBJETO:**

EL Presente Dictamen Pericial, tiene como objetivo, identificar el Predio objeto de esta experticia, linderos, mejoras, áreas y demás que se requiera.

## **4. RESPONSABILIDAD DEL AUXILIAR DE LA JUSTICIA:**

El presente estudio se basa en el concepto técnico de identificación, solicitado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Palmira del Predio ubicado en la Carrera 22 #38-39, Barrio Bizerta, Municipio Palmira, con Matricula Inmobiliaria No. 378-59890.

## **5. FECHA DE LA VISITA:**

EL Predio fue visitado por el Perito Avaluador el día 8 de Octubre de 2021 en diligencia de inspección judicial en cabeza de la Sra. Juez del Juzgado Segundo Civil de Municipio del Municipio de Palmira.

Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

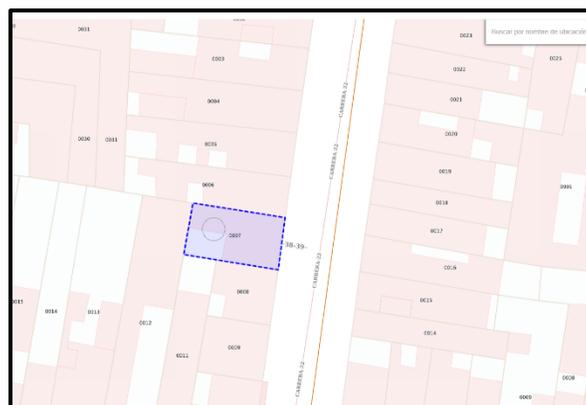
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

**6. UBICACIÓN E IDENTIDAD DEL PREDIO:**

**7.**

**PREDIO OBJETO DE ESTUDIO**

DIRECCION:	Carrera 22 # 38-39, Barrio Bizerta
MUNICIPIO:	PALMIRA
DEPARTAMENTO:	VALLE DEL CAUCA
MAT. INMOBILIARIA:	378-59890
ESCRITURA PUBLICA:	1625
FECHA:	Octubre 10 / 1952
NOTARIA:	Primera (1) DE PALMIRA
PROPIETARIOS:	Gustavo Pacheco Fernández, María Hermencia Pacheco Fernández, Yolanda Pacheco Fernández.
USO:	RESIDENCIAL
DESTINO:	HABITACIONAL
ESTRATO:	Tres (3).
LATITUD:	- 76.29284
LONGITUD:	3.29284
AREA LOTE	160.00 m2
NOTA:	AREA APROX. TOMADA EL DIA DE LA VISITA



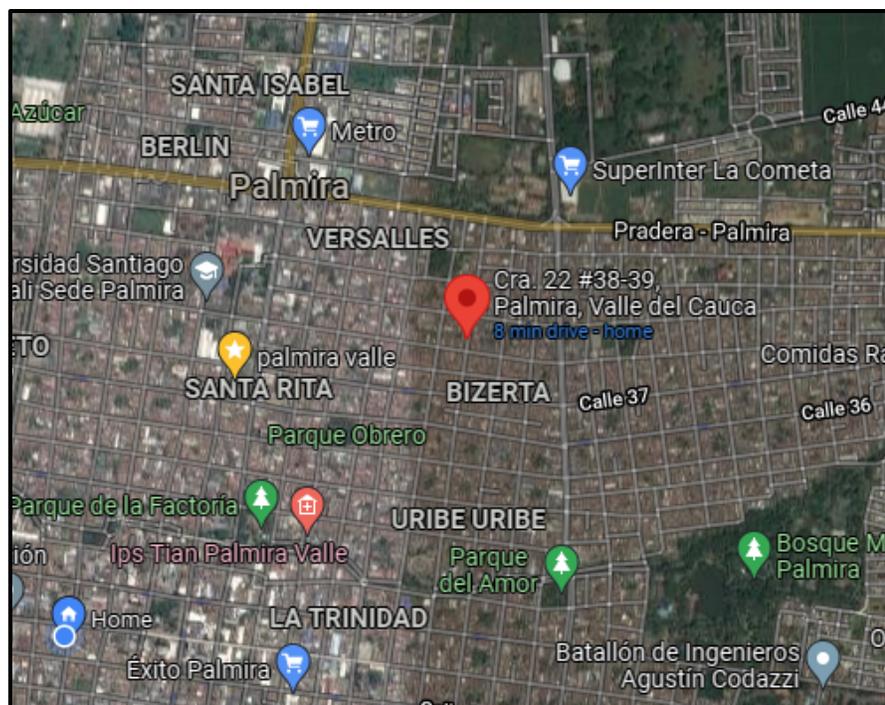
**MAPA CATASTRAL**

Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

## 8. LOCALIZACION DE PREDIO:

El Predio objeto de esta experticia se encuentra en la Carrera 22 # 39-39, Barrio Bizerta, Municipio de Palmira.



## 9. LINDEROS:

LINDEROS		
	LONGITUD	PROPIEDAD
NORTE	20.00 M	Emiliano Aldana, Cra 22 # 38-41
SUR	20.00 M	Percides Caicedo, Cra 22 # 38-31
ORIENTE	8.00 M	Carrera 22
OCCIDENTE	8.00 M	Antonio Aguilar

Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

## 10. DESCRIPCION:

Casa Unifamiliar de una planta identificada con el numero 38-39 de la Carrera 22, barrio Bizerta del Municipio de Palmira, con un lote de 160.00 metros cuadrados.

Consta de sala-comedor, 3 alcobas, 1 baño enchapado en cerámica con porcelana sanitaria tradicional, patio con lavadero enchapado en cerámica y cocina con mesón en concreto enchapado en cerámica, pisos en cerámica en la cocina y baño, pisos en baldosa de cemento el resto de la casa.

La casa esta construida en paredes de ladrillo cocido, repellido, estucado y pintado, con puertas y marcos metálicos, ventanería metálica con vidrio, cielo raso en madeflex, cubierta en asbesto cemento.

## 10, SERVICOS PUBLICOS:

El predio en mención cuenta con Energía, Agua y Alcantarillado.

## 11.AVALUO COMERCIAL

Se consideraron los métodos dados LA RESOLUCIÓN NÚMERO 620 del 23 de septiembre del 2008:

**MÉTODO DE HOMOLOGACIÓN 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 del presente avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial.

No.	UBICACIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VR DEPURADO	VALOR M2	AREA
1	BIZERTA	FINCA RAIZ	\$ 100.000.000	3,00%	\$ 97.000.000	\$ 836.207	116 MTS
2	BIZERTA	VENDE BIEN	\$ 93.000.000	3,00%	\$ 90.210.000	\$ 820.090	110 MTS
3	BIZERTA	VENDE BIEN	\$ 150.000.000	3,00%	\$ 145.500.000	\$ 727.500	200 MTS
4	BIZERTA	VENDE BIEN	\$ 90.000.000	3,00%	\$ 87.300.000	\$ 970.000	90 MTS
5	BIZERTA	VENDE BIEN	\$ 68.000.000	3,00%	\$ 65.960.000	\$ 1.099.333	60 MTS
6	BIZERTA	VENDE BIEN	\$ 90.000.000	3,00%	\$ 87.300.000	\$ 873.000	110 MTS
	<b>N</b>				<b>PROMEDIO M2</b>	<b>\$ 887.688</b>	
	<b>1</b>				<b>DESVIACION</b>	<b>130126.54</b>	
	<b>2</b>				<b>COEF.VAR</b>	<b>1.146</b>	
	<b>3</b>				<b># DATOS</b>	<b>6</b>	
	<b>4</b>				<b>RAIZ</b>	<b>2,449</b>	
	<b>5</b>				<b>t(N)</b>	<b>1,692</b>	
	<b>6</b>				<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 897.860</b>	
	<b>10</b>				<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 877.495</b>	

Cálculo del valor comercial

Área: 160.00 mts<sup>2</sup>

Valor metro cuadrado : \$887.688.00

Valor Integral: 160 x \$ 955.647.00 = \$181.754.118.00

**TOTAL \$142.030.080.00**

**AVALÚO COMERCIAL \$142.030.080.00**

**SON: CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES  
TREINTA MIL OCHENTA PESOS M/CTE**

Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

## MEMORIA FOTOGRAFICA

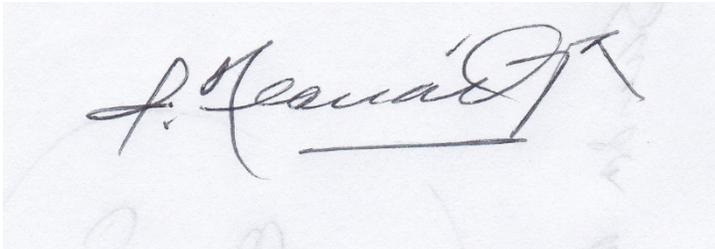


Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

Señora Juez espero haber cumplido con lo solicitado por su despacho, en la experticia presentada.

Atentamente,



JORGE HERNAN DAZA HURTADO  
CC 16.262.326 de Palmira  
RNA 3389  
RAA 1626232

Celular: 3155964923 – [jhdaza@gmail.com](mailto:jhdaza@gmail.com)

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca