Palmira, 18 de diciembre de 2020

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA- VALLE DEL CAUCA
E.S.D.

REF: PROCESO: Verbal Reivindicatorio
Radicado: 76-520-40-03-002-2019-00475-00
Demandante: María Elvis Rengifo Cuero
Demandado: Ubiely Rengifo Hernández y Yeison Rengifo Hernández

JORGE HERNAN DAZA HURTADO, Identificado con cedula de ciudadanía # 16.262.326 de Palmira Valle del cauca, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR,** debidamente registrado ante la Entidad Reguladora ANA, con el RAA 16262326 dentro del proceso nombrado y posesionado, me permito rendir el siguiente dictamen del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria # 378-56230, ubicado en la vía Rozo-La Torre, Calle 10 # 20-371 de la vereda La Torre, Corregimiento de Rozo de este Municipio.

Perito avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA, Profesional en Administración de Empresas de la Universidad Libre de Colombia, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cuca. Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los Archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

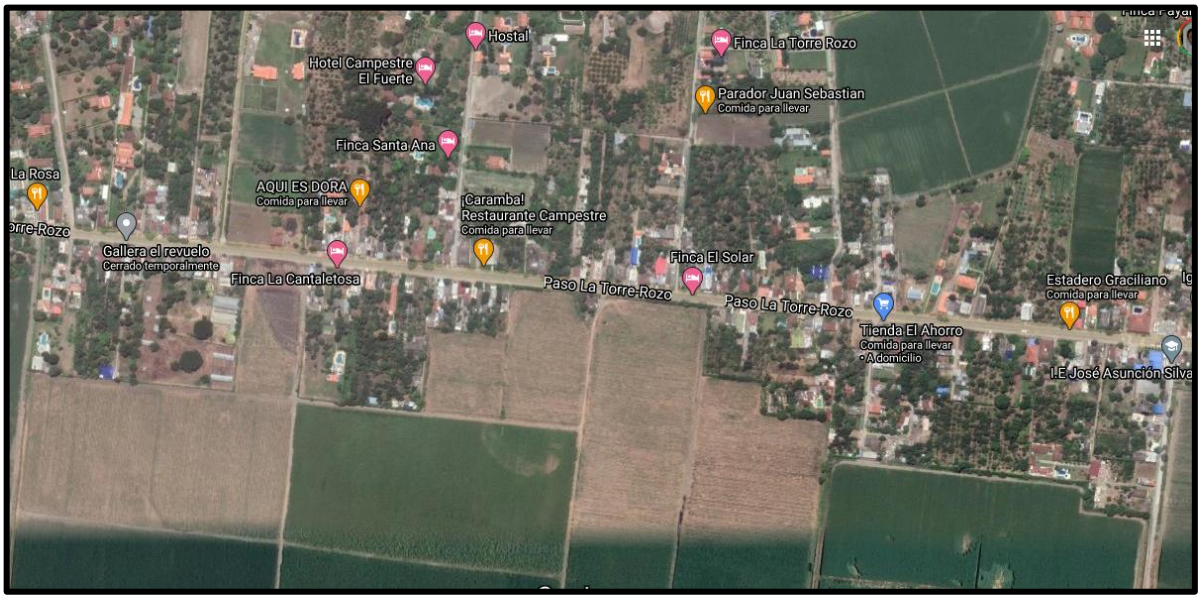
La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos y rurales

1.-OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es determinar la identidad del inmueble, su ubicación, área, extensión, linderos, nomenclatura y demás especificaciones que permitan la plena identificación del inmueble.

2.-UBICACIÓN DEL INMUEBLE

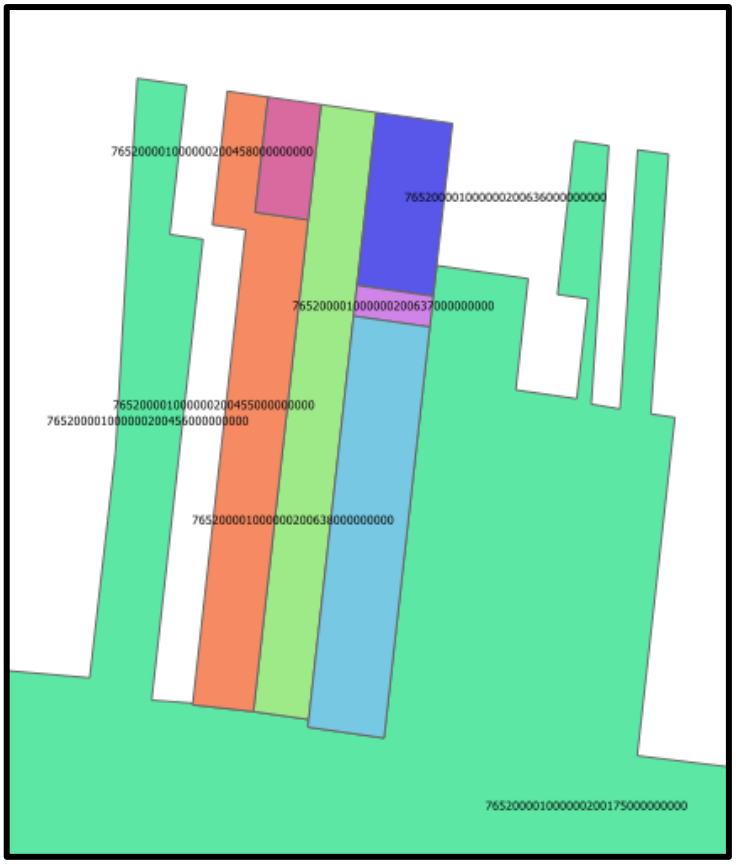
DIRECCION DEL INMUEBLE: El predio se encuentra ubicado en la Calle 10 # 20-371, vereda La Torre, corregimiento de Rozo, Municipio de Palmira.



2.1 – COORDENADAS DEL PREDIO

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)
MAGNA-SIRGAS	1072229,551	891940,795

2.2 – LINDEROS DEL PREDIO



Norte: Calle 10, Vía la Torre – Rozo.
Oriente: Colinda con los predios 0636, 0637 y 0638
Sur: Predio que es o fue de Fermín Tenorio. 76520001000000200175000000000
Occidente: En parte con el predio 76520001000000200458000000000 y 76520001000000200456000000000

3. VIAS DE ACCESO:

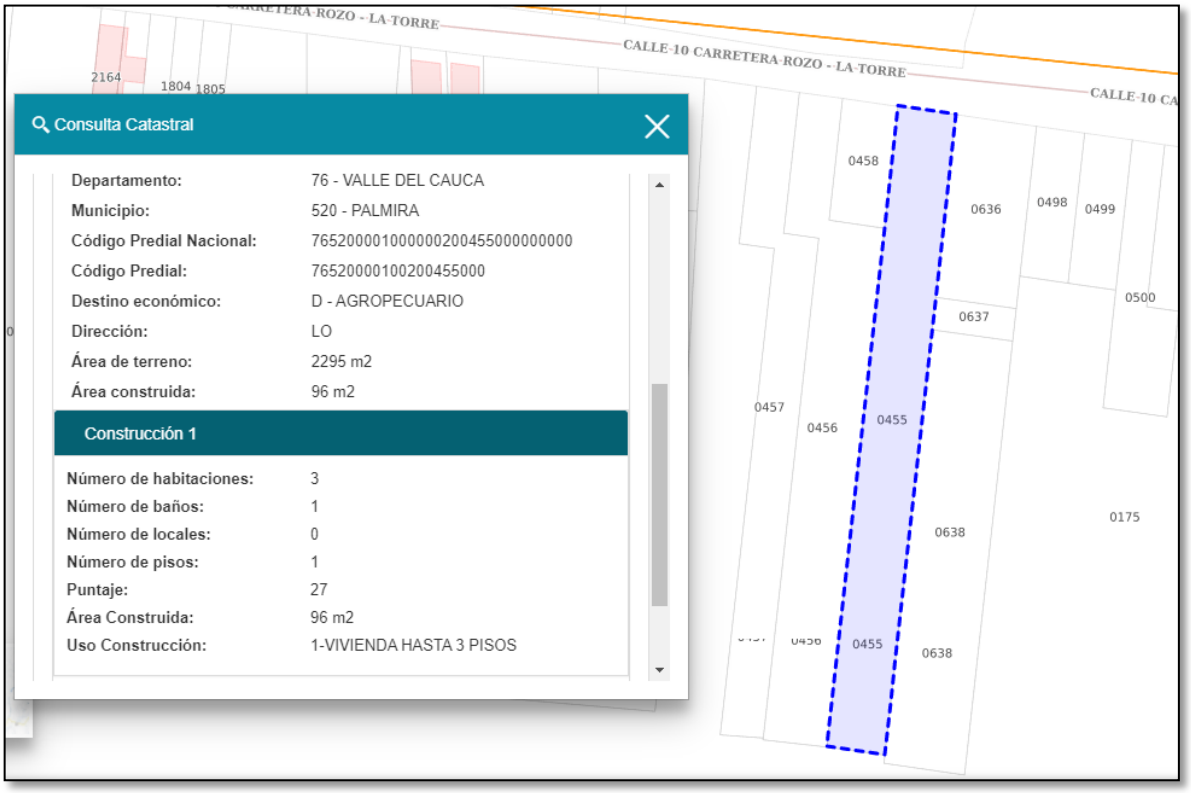
VIA AL SECTOR: Vía que conduce de La torre-Rozo

VIA AL PREDIO: Vía La torre-Rozo

INFORMACION CATASTRAL

Código Predial	Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
76520000100000020045500000000	21 de diciembre de 2020	Geoportal IGAC
76520000100200455000		

Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2020
PALMIRA	VALLE DEL CAUCA	D-AGROPECUARIO	96	2.295	$XXXXX



Plano Catastraal del Predio.

4. MÉTODOS DE AVALÚO

10.1 MÉTODO DE HOMOLOGACIÓN O DE MERCADO*. Es la técnica aleatoria 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.*

VALOR METRO CUADRADO DE LOTE

METODO COMPARATIVO MERCADO LOTES ROZO-LA TORRE

#	DIRECCION	TELEFONO	Vr OFERTA	%DEPUR	Vr DEPURADO	AREA M2	Vr M2
1	LA TORRE	3155209090	$ 136.880.000	10%	123.192.000	1711	72.000
2	LA TORRE	3211254567	$ 315.000.000	10%	283.500.000	4475	63.352
3	LA TORRE	3148895705	$ 350.000.000	10%	315.000.000	4746	66.372
4	LA TORRE	3127864805	$ 68.000.000	10%	61.200.000	800	76.500
5	LA TORRE	3127864805	$ 70.000.000	10%	63.000.000	820	76.829
						PROMEDIO	71.011
						DESVSTAND	5.388
						COEF.VAR	0,75
						# DATOS	5
						RAIZ	2
						LIMIT SUPER	88.764
						LIMIT INFER	53.258

El estudio de mercado arroja un resultado de $71.011/m2.

Debido a la configuración del lote que se avalúa, se castiga con 30 % sobre el lote tipo de la zona.

= $71.011 x –(30%) = $49.707/ metro.

2.295 metros x $114.077.565=

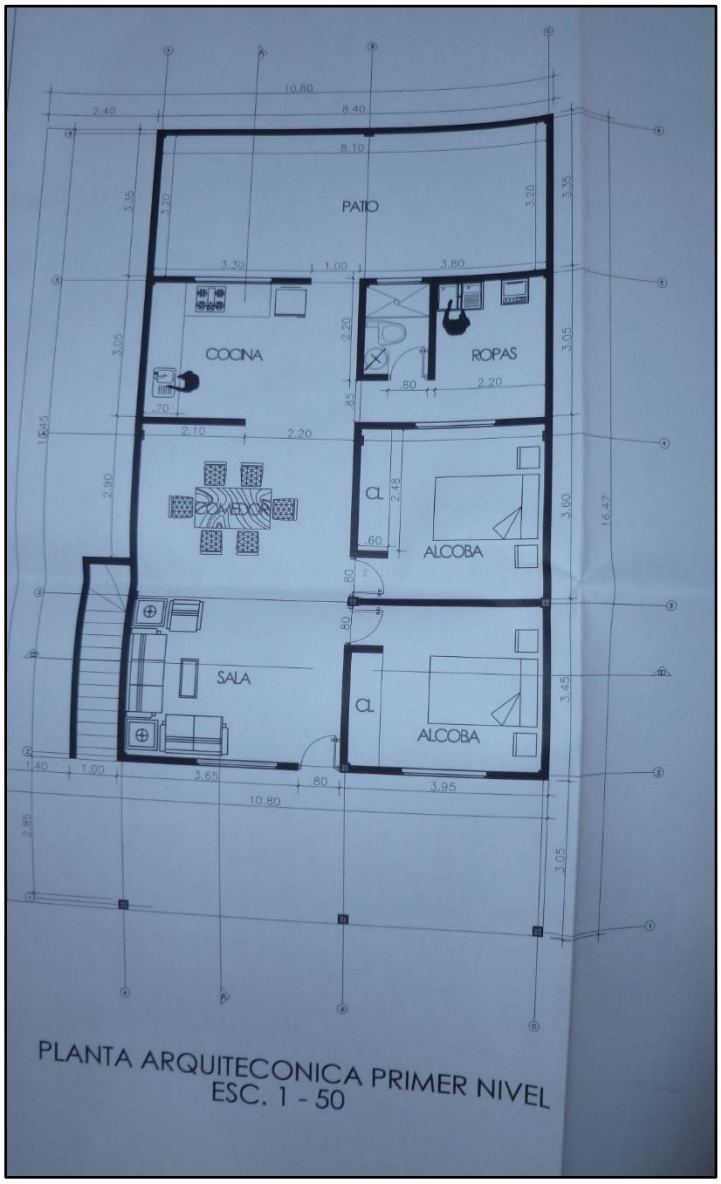
EL VALOR DEL LOTE SE ENSTIMA EN CIENTO CATORCE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($114.077.565.00).

5.- CONSTRUCCIONES:

Sobre el lote de Terreno se observa una construcción de dos (2) pisos con plancha para un tercero, ubicada en la parte posterior del lote.

FORMA:	RECTANGULAR
TOPOGRAFIA	PLANA
DISTRIBUCION: **PRIMER PISO:** Hall de acceso, sala, comedor, cos alcobas, baño, cocina, área de ropas y patio. **SEGUNDOPISO:** : Sala, comedor, cinco alcobas, dos baños, área de ropas y balcón,	
CONSTRUCCION	
ESTRUCTURA: Zapatas y columnas en concreto, entrepiso en losa de concreto aligerado **FACHADA:** Repellada, estucada y pintada en el primer piso, ladrillo a la vista en el segundo piso. **CUBIERTA:** Losa de concreto aligerado para un tercer piso. **MUROS:** ladrillo cocido en el primer piso, y ladrillo farol en el segundo piso. **PISOS:** Cerámica en diferentes formatos en el primer piso. **PUERTA DE ACCESO:** Metálica. **PUERTAS INTERNAS**: Marco metálico sin puertas. **VENTANERIA:** Metálica, con rejas de seguridad en el primer piso. **COCINA:** Enchapada en cerámica, con mesón en concreto enchapado en cerámica. **BAÑOS:** Enchapados en cerámica 20 x 30 **ZONA DE ROPAS:** Lavadero enchapado en cerámica	

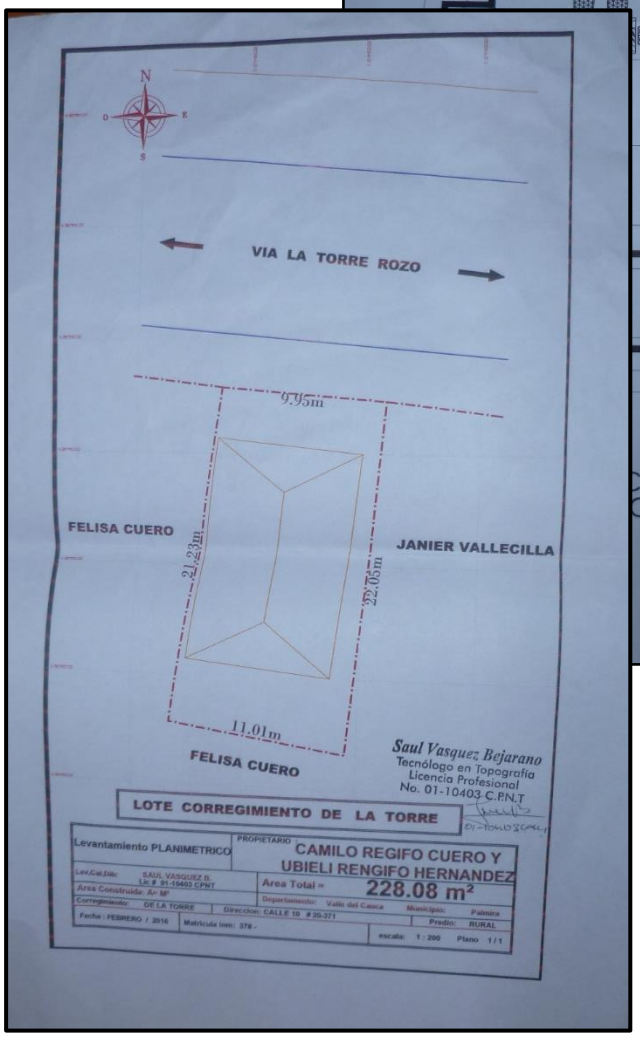
PLANOS DE LA CONSTRUCCION



Celular: 3155964923 – jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

AFILIADO
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

PLANO DEL AREA DEL LOTE DONDE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCION



6.- AREA DE ACTIVIDAD: El predio se ubica en el AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL. (Decreto Municipal 192 del 29 de Julio de 2014).

Definición: Se consideran como Áreas de Actividad Residencial Rural, las que se localizan al

interior del perímetro definido para cada uno de los centros poblados mayores y menores.

Articulo 396- Área de Manejo Centros Poblados: Los centros poblados, definidos por el DANE como concentración de mínimo 20 viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un Municipio que presenta características urbanas tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales, comprenden dos categorías: Las cabeceras de los corregimientos y los sectores de vivienda concentrada identificados según los conceptos básicos sobre las divisiones territoriales del DANE.

7.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:
El sector cuenta con vía principal que conduce del corregimiento de Rozo a la vereda de La torre, se encuentra pavimentada.

Los servicios de agua son suministrados por la empresa de servicios públicos de Acuavalle. Y los servicios de energía son prestados por EPSA:

8.- EXTENSION: Según Certificado de Tradición # 378-56230

Lote de 2.295.00 metros cuadrados.

9.- TITULACION DEL PREDIO

Matrícula Inmobiliaria	Número Predial
378-56230	**76520000100000020045500000000**

10. MÉTODOS DE AVALÚO DE LA CONSTRUCCION

MÉTODO DEL COSTO*: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo, a partir de estimar el costo total de la construcción, a precios de hoy, de*

un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación se considera la edad del inmueble, la vida útil y el estado de conservación. Al valor así obtenido se le adiciona el valor correspondiente al terreno.

DESCRIPCION	**PRIMER PISO**	**SEGUNDO PISO**
Edad del Inmueble	10 años	0 años
Vida Técnica	70 años	70 años
% de Vida	14.28%	100%
Clase del Inmueble	3	1
Valor de Reposición	$ 1.176.073/m2	$ 1.176.073,/m2
Depreciación	29.546 %	45 %
Valor Depreciado	$ 828.590,47/m2	$ 648.490.15, /m2
Valor Final Unitario	$ 828.590.47/m2	$ 648.490.15, /m2
VALOR A CONSIDERAR	**$829.000/m2**	**$648.500/m2**

PRIMER PISO: 13.42 X 8.40 MTS =112.72 metros cuadrados

112.73 x $829.000 = **$93.453.170.00**

SEGUNDO PISO: 16.95 X 8.40 MTS = 142.38 metros cuadrados

142.38 x $648.500 = **$92.333.43.00**

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

PRIMER PISO $ 93.453.170

SEGUNDO PISO $ 93.333.430

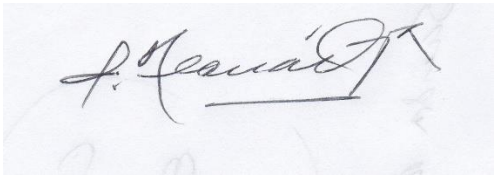
TOTAL $185.786.600

El área del lote ocupado por la construcción es de 228.08 metros cuadrados, según levantamiento planimétrico, realizado por Saul Vásquez bejarano licencia #01-10403 C.P.N.T.

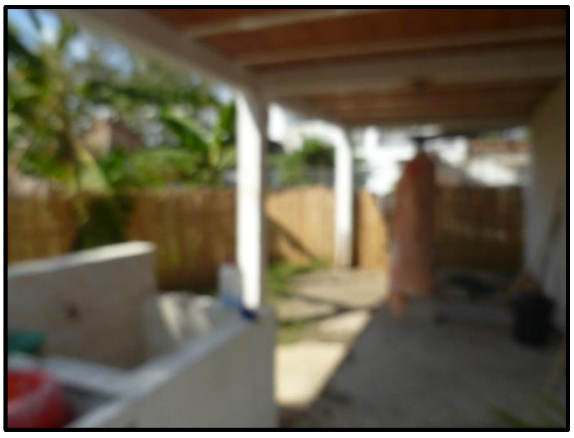
Dejo constancia de que se trata del mismo inmueble objeto del proceso.

En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración de la señora jueza y de las partes.

Atentamente



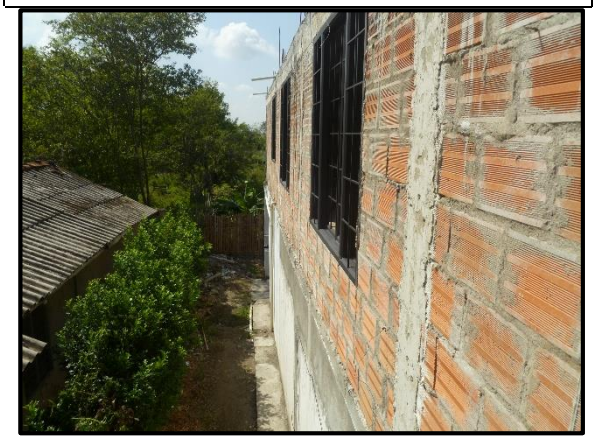
JORGE HERNAN DAZA HURTADO
Perito evaluador
RNA 3389
RAA



LAVADERO

PARTE LATERAL DE LA CASA

SALA – COMEDOR



FACHADA

ALCOBA

COSTADO ORIENTAL DEL PREDIO

BAÑO

ALCOBA

ALCOBA SEGUNDO PISO

ALCOBA SEGUNDO PISO

LOTE ATRÁS DE LA CONSTRUCCION

LOTE DEL PREDIO

LOTE DEL PREDIO	VECINDARIO

Dejo constancia de que se trata del mismo inmueble objeto del proceso.

Celular: 3155964923 – jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

AFILIADO
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración de la señora jueza y de las partes.

Atentamente

JORGE HERNAN DAZA HURTADO
Perito avaluador
RNA 3389
RAA