

*SAMUEL ALDANA*  
*Abogado Titulado*  
*Asesorías Penales, Civiles y Administrativas*

---

Florencia, 26 de junio del 2023.

Señor

**JUEZ PROMISCOUO DEL CIRCUITO**

Belén de los Andaquíes Caquetá.

**REF: ORDINARIO LABORAL**

**DTE: LADY MILENA HERNANDEZ RIVERA**

**DDOS: NELLY BRIGITTE CASTAÑEDA Y JAIME YONATHAN CASTAÑEDA GOMEZ**

**RADICACION: 2010-00011-00**

**SAMUEL ALDANA**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 91.208.282 expedida en Bucaramanga, con Tarjeta Profesional de Abogado Nro. 34.877 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado de la señora: **LADY MILENA HERNANDEZ RIVERA**, comedidamente me permito anexar el correspondiente avalúo del inmueble identificado con la matrícula nro. 420-87400 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Florencia Caquetá, ubicado en la calle 5 # 5-72-74-76-78 del casco urbano del Municipio de Belén de los Andaquíes Caquetá, realizado por el perito **LUIS ALBERTO REINA**.

Cordialmente,



**SAMUEL ALDANA.**

**MUNICIPIO DE BELEN DE LOS ANDAQUIES**

**DEPARTAMENTO CAQUETA**

**AVALUO COMERCIAL**

**INMUEBLE URBANO DEL INMUEBLE**

**CON M.I 420-87400**

**Cédula Catastral No. 18-094-0100-0017-0006-000**

**Matricula Inmobiliaria No. 420-87400**

**PROPIETARIOS**

**HEREDEROS DE HUMBERTO CASTAÑEDA SARRIA**

**JAIME YONATHAN CASTAÑEDA GÓMEZ**

**NELLY BRIGETTE CASTAÑEDA PEREZ**

**Se hace a solicitud de:**

**HUMBERTO CASTAÑEDA SARRIA**

**LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ**

**Perito Avaluador**

**BELEN, CAQUETÁ  
17 de JUNIO de 2023**

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

## Contenido

1.	AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE. ....	4
1.1-	DIRECCION DEL INMUEBLE .....	4
1.2.-	TITULACION:.....	4
2.	GENERALIDADES DEL PREDIO EXTENSION Y LINDEROS:.....	4
3.-	DESCRIPCIÓN GENERAL.....	7
4.	MÉTODO VALÚATORIO: .....	8
5.-	AVALÚO DEL PREDIO .....	8
6.-	ASPECTOS ECONÓMICOS .....	9
7.	METODOLOGÍA DEL AVALÚO .....	10
9.	CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS MATERIALES, SU VETUSTEZ Y ESTADO DE CONSERVACIÓN. ....	10
10.	AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN .....	11
11.	RESULTADO DEL AVALUO DEL INMUEBLE A LA FECHA 17 DE JUNIO DE 2023. ....	11
11.1.	CERTIFICACION AVALUO:.....	12
11.2	ANEXOS .....	12
12	REGISTRO FOTOGRAFICO .....	14

# *LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ*

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

Señor:

**LADY MILENA HERNADEZ RIVERA**

Belén de los Andaquies.

Referencia: **Avalúo comercial de un Inmueble urbano.**

**LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.375.329 expedida en La Tebaida Quindío, Tecnólogo en obras Civiles de la universidad JAIME ISAZA CADAVID de MEDELLIN y Topógrafo Profesional de La Universidad Del Quindío, tarjeta profesional No. 001-701 expedida por el CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA, auxiliar de la justicia, en atención a la solicitud verbal de avalúo al inmueble urbano ubicado en la calle 5, número 5-74 casco urbano de BELEN DE LOS ANDAQUIES, comedidamente me permito presentar el dictamen correspondiente en un cuaderno con   19   folios.

Cordialmente,

**LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ**

Perito Avaluador.

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

## 1. AVALUO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE.

El presente informe tiene por objeto, avaluar el inmueble urbano, emplazado ubicado en la calle 5-No. 572 y 5-76 en barrio EL CENTRO.

Consiste en una construcción habitacional con un piso

### 1.1- DIRECCION DEL INMUEBLE:

TIPO DE INMUEBLE:	Urbano
DESTINACION ACTUAL:	Habitacional
CLASE DE AVALUO:	Comercial
SOLICITANTE:	LADY MILENA HERNADEZ RIVERA
PERITO AVALUDOR:	LUIS ALBERTO REINA
FECHA DEL AVALUO:	17-06-2023

### 1.2.- TITULACION:

2.1. Propietarios: HEREDEROS DE HUMBERTO CASATAÑEDA SARRIA

2.2. Soportes: Matrícula No. 420-87400 y ficha Catastral No. 18-094-0100-0017-0006-000

2.3. Título de adquisición: Inmueble 1, Escritura pública No. 060 del 5 de febrero o de 2009 corrida ante la Notaria única de Belén.

2.4. Tipo de propiedad: Particular

## 2. GENERALIDADES DEL PREDIO EXTENSION Y LINDEROS:

El predio inmueble, según la escritura pública N° 060 tiene una extensión de 362 metros cuadrados, su alinderamiento como sigue:

**NORTEORIENTE:** Con el predio de ficha catastral 18-094-0100-0017-0005-000, con una longitud aproximada de 28 metros

**ORIENTE:** Con una longitud de 12.90 metros con la calle 5

# *LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ*

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

**SUR ORIENTE:** Con el predio de ficha catastral 18-094-0100-0017-0007 000, con una longitud de .7 metros 28 metros

**NOR-OCCIDENTE:** Con el predio de ficha catastral 18-094-0100-0017-008-000, con una longitud de 12.52 y el predio con ficha catastral 18-094-0100-0017-0005-000, con una longitud de 6 metros



# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---



Imagen de ubicación del inmueble, en rectángulo en color amarillo

**3.- DESCRIPCIÓN GENERAL:** Este predio está localizado en la calle 5 No. 5-74 y 5-76.

## ÁREA CONSTRUIDA

El predio, tiene un área construida de 340.30 metros cuadrados

## EL ENTORNO

El entorno de predio, es el siguiente:

Este predio está localizado en sobre la calle 5 está a 120 metros del parque municipal JOSE ACEVEDO Y GOMEZ, a 170 metros de la MARGINAL DE LA SELVA, tramo belén de los Andaquies (carrera 7)

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

**CIMENTACIÓN:** La construcción tiene cimentación simple, sin sistema de pórticos

**ESTRUCTURA DEL TECHO:** Está constituido por vigas de madera aserrada,

**CUBIERTA:** Lamina de zinc.

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

FACHADA: Posee una fachada a un plano, paredes estucadas y con una puerta ventana y una puerta ancha de garaje.

MAMPOSTERIA: Las paredes están hechas en mampostería de bloques de ladrillo, repelladas, estucadas y enchapadas en algunas de sus partes.

PISOS: La construcción tiene pisos en mineral y mortero simple.

CIELO RASO: No tiene un cielo raso

BAÑOS: Tiene una batería de baño múltiple debidamente enchapados y con aparatos sanitarios en buen estado, con dos tanques de 500 mil litros

COCINA: Posee un espacio pequeño para la cocina, con mesón enchapado.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: La vivienda tiene los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo, gas, telefonía fija y celular, tv. Cable. Se constató en el momento de la visita.

**4. MÉTODO VALUATORIO:** Por las características del inmueble consideré apropiado utilizar el método de reposición para la construcción y, el método comparativo respecto de la ubicación del terreno con otras áreas similares, destinadas a la construcción de viviendas de interés social, a partir del estudio de transacciones y ofertas recientes de lotes semejantes y comparables al del bien objeto del avalúo, para obtener así una estimación promedia de su real valor comercial como lote de terreno.

## 5.- AVALÚO DEL PREDIO

COMERCIALIZACIÓN: El auge de proyectos de urbanismo y la proyección urbanística que tiene el municipio en esta zona es muy lento, pero constante, esto ha hecho que la comercialización de los predios en esta zona mantenga un ritmo muy bajo por la dinámica inmobiliaria tan leve.

### FACTORES A TOMAR EN CUENTA PARA EL AVALÚO DE LOTE TOTAL EN CUESTIÓN

Se tomará en cuenta sus características físicas, su forma, ubicación, su entorno, la topografía, su zonificación y para la construcción, las depreciaciones en la construcción, pertinentes de acuerdo a su vetustez y estado de conservación.

### **CARACTERISTICAS FÍSICAS**

- TOPOGRAFIA, la topografía es plana y su forma es rectangular en este caso el factor es 1
- FRENTE, el lote en cuestión, el factor es 1.00, ya que su frente es similar al frente típico, que para este caso es de 12 metros.
- FONDO O PROFUNDIDAD, El lote es bien proporcionado, tiene una proporción de 2/1 por tanto el factor es 1
- TAMAÑO, El área del lote es muy adecuado para una construcción tipo habitacional, por tanto el factor es 1.
- ZONIFICACIÓN, la zona es homogénea para ambos, factor 1
- UBICACIÓN, El lote por estar bien ubicado, su factor el 1.
- ENTORNO, El lote está localizado en un extremo de la ciudad alejado de centros educativos como la universidad de la Amazonía, a la avenida circunvalar y al edificio de CONFACA, relativamente cerca a la vía marginal de la selva, razón por la cual se califica como factor 1
- **ASPECTOS JURÍDICOS:** El resumen de títulos observados no constituye ni pretende sustituir el estudio jurídico de los mismos y se incluye a manera de información.

**TÍTULOS OBSERVADOS:** Certificado de tradición y libertad No. 420-87400 y ficha catastral No. 18-0094-0100-0017-0006-000, en los cuales consta que los herederos del señor HUMBERTO CASTAÑEDA SARRIA, son sus propietarios y que el predio tiene una extensión de 352 M2.

**Título de adquisición:** Escritura pública No. 1806 del 5 de agosto del 2015 corrida ante la Notaria primera de Florencia Caquetá.

**NORMAS URBANAS:** Como fuente de la normatividad, se averiguo sobre el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Florencia Caquetá, el inmueble no tiene afectaciones urbanas y se encuentra dentro del área urbana de Florencia.

**CLASIFICACIÓN:** Zona habitacional.

## **6.- ASPECTOS ECONÓMICOS**

- 6.1. Análisis económico:** La actividad económica del municipio; en la actualidad se encuentra comercialmente activa pero muy lenta, como resultado de la crisis de la pandemia y la crisis económica regional y nacional. El inmueble citado, se encuentra en zona de tipo urbano

con mucha proyección para la construcción de vivienda nueva y la ocupación habitacional por su localización privilegiada en la ciudad

**6.2. Oferta y demanda:** Por la ubicación del inmueble, se puede considerar que la demanda es baja

**6.3. Utilización económica actual:** El inmueble actualmente está destinado para uso habitacional.

**6.4. Renta probable:** El inmueble en la condición en que se encuentra puede generar una rentabilidad de \$450.000,00 mensuales.

## 7. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Se investigaron inmuebles de similares características, cuyos datos fueron homogenizados estadísticamente, utilizando la medida de dispersión central y teniendo en cuenta la calidad de los materiales que la conforman.

**8. Valores adoptados:** En encuesta realizada, se investigó en el mercado el precio por metro cuadrado tanto del terreno, tomando como base la posibilidad de adquirir un lote para construcción de vivienda y los resultados fueron:

El valor adoptado por metro cuadrado para el lote en general es de (\$200.000 m<sup>2</sup>), se le aplican los factores que tienen influencia en él, citados anteriormente.

El lote No tiene ninguna afectación física que deprecie su valor, por ende el valor adoptado es de \$200'000/ m<sup>2</sup>, se conserva.

## 9. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS MATERIALES, SU VETUSTEZ Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

La construcción es una edificación con una planta, con, aproximadamente 30 años de existencia y una vida técnica de 100 años, está hecha con paredes portantes en ladrillo, bien repellada, estucada pintada con vinilo, sus pisos son en mineral y mortero simple, su cubierta es de tejas de zinc, con vigas de madera aserrada y cepillada, no tiene cielo raso, los baños son enchapados, el espacio para la cocina es pequeño y tiene mesón y tiene un área de patio, el estado de conservación es regular, su depreciación es grande y se puede calificar como en estado regular.

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

## 10. AVALUO DE LA CONSTRUCCIÓN

El método de avalúo para este caso es el de reposición, el cual es el valor que valdría reponer la construcción con condiciones similares, a la fecha, tomaré inicialmente el inmueble construido.

Me apoyé en el presupuesto hecho con base en el análisis de precios unitarios teniendo en cuenta las cantidades de la construcción específicamente.

Este presupuesto arroja una cifra de \$387778.692/ M2, que será objeto de depreciación por su vetustez y por la conservación de la construcción.

El avalúo de una construcción como ésta que tiene 30 años y una vida técnica de 100, un estado de conservación reparaciones sencillas que se codifica como 3, en la tabla de HEINDEKE, ya que necesita solo mantenimiento, con estos datos se aplican en la tabla 1 de los evaluadores FITTO Y CORVINI<sup>1</sup>, pioneros en el empleo de esta tabla para realizar la calificación de una construcción, arrojando un resultado de 34.07 % para depreciar dicha construcción de acuerdo a su vetustez y estado de conservación, que se aplicara al valor del metro cuadrado de reposición de la construcción.

Con base en esta depreciación el valor queda en \$ 255 662.49 /m2

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN UNA VEZ DEPRECIADO			
PREDIO	ÁREA	V. M/DEPRECIADO	V. TOTAL LOTE
ÁREA CONSTRUIDA	340.3	\$ 255 662.49	\$ 87 001 946.11
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE CASA</b>			<b>\$ 87 001 946.11</b>

## 11. RESULTADO DEL AVALUO DEL INMUEBLE A LA FECHA 17 DE JUNIO DE 2023.

CÁLCULO DEL VALOR DEL LOTE			
PREDIO	ÁREA	V. METRO LOTE	V. TOTAL LOTE
LOTE	362	\$ 200 000.00	\$ 72 400 000.00
<b>VALOR TOTAL DEL LOTE</b>			<b>\$ 72 400 000.00</b>

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

CÁLCULO DEL VALOR DEL LA CASA MAS EL LOTE	
CASA	\$ 87 001 946.11
LOTE	\$ 72 400 000.00
<b>VALOR TOTAL DEL LA CASA MAS EL LOTE</b>	<b>\$ 159 401 946.11</b>

EL VALOR DEL INMUEBLE DE LA CALLE 5 No.5-74 Y 5-76 es 157'433.628.11 CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS.

## 11.1. CERTIFICACION AVALUO:

Par dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 219 del CPACA, manifiesto bajo la gravedad del juramento lo siguiente:

Que no estoy incurso en causal de impedimento alguno para actuar como perito en este asunto.

Que acepto el régimen jurídico sobre responsabilidad como perito.

Que como tecnólogo en obras Civiles, Topógrafo profesional, auxiliar de la justicia, experiencia de más de treinta años en proyectos de ingeniería y afines los conocimientos necesarios para rendir el avalúo

Que en el desempeño de mi labor, he actuado leal y fielmente, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda ofrecer, como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

Que estoy presto a contestar las objeciones que pudieren hacerse al dictamen, así como a aclararlo o adicionarlo si fuere necesario.

## 11.2 ANEXOS Copia del gráfico de la plantas físicas de la casa

Copia de la ubicación del inmueble y del lote en el barrio los angeles

Un paquete con \_18\_ folios.

# *LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ*

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

Con lo anterior, rindo el avalúo solicitado y manifiesto que estaré presto a suministrar cualquier información o aclaración al respecto.

Me notifico en la Calle 22A No. 9-75 barrio EL TORASSO de la ciudad de Florencia Cel. 3112344477.



Atentamente,

---

**LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ**

C.C. No. 4.375.329 DE La Tebaida Q.

T.P. No. 001-701 de CPNT.

## 12 REGISTRO FOTOGRAFICO



Vista isométrica de la fachada desde la CALLE 5, donde se pueden visualizar sus acabados,

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---



Vista de la batería múltiple de baños



Vista de la segunda batería de baño

# *LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ*

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---



Vista del baño



Vista de piso

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---



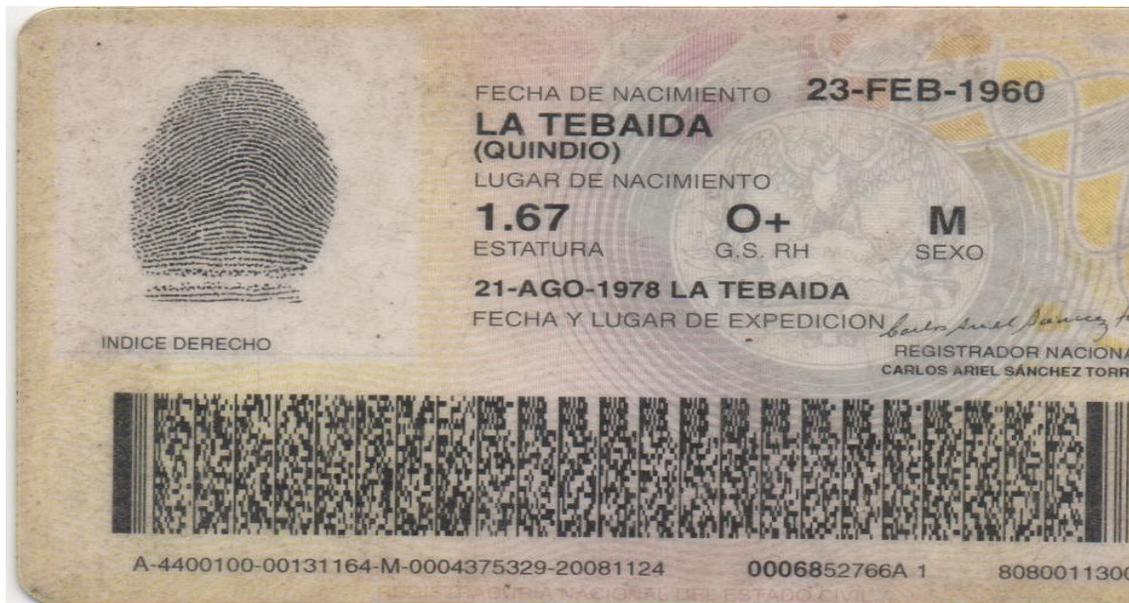
Vista elevada de la cubierta del techo



Vista panorámica del patio

# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA



# LUIS ALBERTO REINA SANCHEZ

PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA

---

