



WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA

AVALÚO COMERCIAL URBANO

PREDIO: APARTAMENTO RESIDENCIAL

**DIRECCION: CARRERA 2C 0 BIS 34 AP. 201
URBANIZACION ALTOS DEL POBLADO. EDIFICIO
EIGLY SAMARA**

MUNICIPIO: RIO DE ORO – CESAR.

SOLICITADO POR: DR. JOSE ARMANDO DAZA HERRERA

FECHA: 12 DE FEBRERO DE 2024

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024
	Página 1 de 13	
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL	3
1.1. PROPIETARIO	3
1.2. TITULACIÓN.....	3
1.3. MATRICULA INMOBILIARIA	3
1.4. UBICACIÓN	3
1.5. NÚMERO PREDIAL	3
1.6. TIPO DE PREDIO	3
1.7. FECHA DE LA VISITA	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
2.1. ESCRITURAS	4
2.2. CERTIFICADOS.....	4
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	4
3.1. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA AL SECTOR	
3.2. TRANSPORTE PUBLICO	4
3.3. NORMATIVIDAD.....	5
4. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD PRIVADA	7
4.1. LOTE	7
4.1.1. LINDEROS	7
4.1.2. ÁREA DEL LOTE	8
4.1.3. VIAS DE ACCESO	8
4.2. CONSTRUCCIÓN.....	8
4.2.1. TIPO.....	8
4.2.2. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	8
4.2.3. CONFORMACIÓN ARQUITECTONICA.....	8
4.2.4. SERVICIOS PUBLICOS.....	8
4.2.5. VETUSTEZ.....	9

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 2 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

4.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	9
4.2.7. ÁREA CONSTRUIDA.....	9
4.2.8. PERSPECTIVAS DE VALORACIÓN	9
5. MARCO LEGAL PARA LA VALUACIÓN	9
6. METODOLOGÍA UTILIZADA.....	9
6.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA	10
7. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.....	15
8. ANEXOS.....	16

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 3 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL URBANO (I.T.A)



*Fachada del Edificio "Eigly Samara"

1. INFORMACION GENERAL

1.1. PROPIETARIO: MIGUEL ANGEL RINCON ALVAREZ CC. 18904349

1.2. TITULACION: Escritura N. 235 del 24 de diciembre de 2013. Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal. Notaria Única de Rio de Oro.

1.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 196-48851. De la O.R.I.P De Aguachica – Cesar.

1.4. UBICACIÓN: Carrera 2 C 0 bis 34 AP. 201 Urbanización El Poblado Municipio de Rio de Oro – Cesar.

1.5. NÚMERO PREDIAL: 01-01-0179-0027-901

1.6 TIPO DE PREDIO: Urbano. Uso Residencial.

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 4 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

*Certificado de Tradición Folio de Matrícula 196-48851. Con fecha de expedición 14-08-23
Recibo oficial de impuesto predial unificado N. 032155 con fecha de emisión 30-11-23*

3. DESCRIPCION DEL SECTOR

El Uso predominante es residencial.

El desarrollo constructivo, por lo general en Uno y Dos pisos. Con tipos de construcción Convencional y profesional. Las vías en pavimento rígido, Andenes con ancho promedio de 0.8 Metro. Su inmediatez a la Vía Nacional Rio de Oro a Aguachica, da importancia por ser un sector de actividad múltiple; almacenes y talleres de motos, restaurantes, venta de comidas rápidas, ferreterías, panaderías, centro educativo, Monumento a la virgen, víveres y servicios personalizados.

Delimita Por el norte con el sector de la Vía Nacional; Oriente con el sector Monumento a la virgen y Sur con la zona Rural y Occidente con el Barrio Santa Marta.

Excelente transporte y alumbrado público. Todas las redes de infraestructura urbana.

3.1 VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA AL SECTOR

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables.

La malla vial lo constituyen las vías principales y peatonales como los son la Carrera 2C. y la Calle 0.

3.2 TRANSPORTE PUBLICO

Excelente. Constituido por empresas legalmente constituidas y también por el transporte informal.

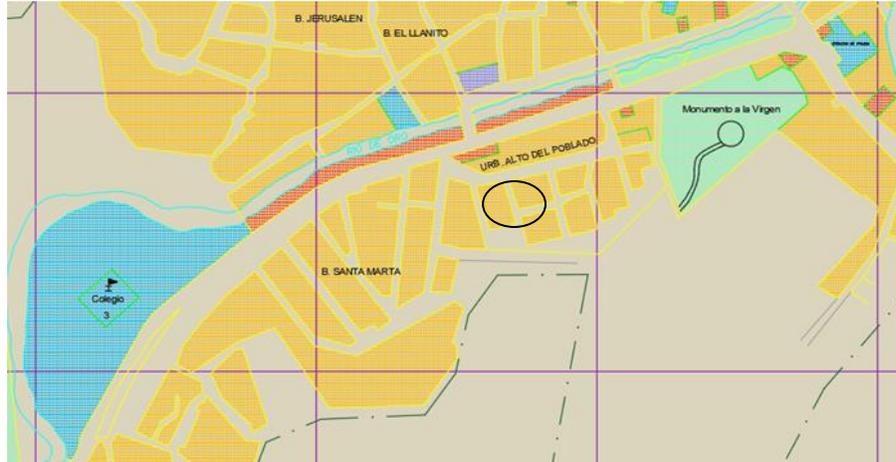
3.3 NORMATIVIDAD

*Según el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T). Acuerdo 015 del 22 de diciembre del 2000 y el Acuerdo 001 del 27 de febrero de 2018. Por el cual se adopta la revisión, modificación y ajustes para el municipio de Rio de Oro, el sector donde está ubicado el predio objeto de valuación presenta uso de suelo como: **ACTIVIDAD PRINCIPAL RESIDENCIAL.***

OBSERVACIÓN: *Por parte del solicitante, NO se presentó certificado de Uso del suelo. Los datos anteriormente citados son producto del estudio investigativo por parte del perito actuante y consulta al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ocaña en su FORMULACIÓN URBANA.*

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 5 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

Son áreas dentro del territorio municipal, que destinan su uso principal a la vivienda, permitiendo usos complementarios para el normal desarrollo del uso principal. En estas zonas se buscará promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles



*Fuente EOT Municipio de Rio de Oro. Ubicación del predio Circulo Negro.

4. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD PRIVADA

4.1. LINDEROS:

Revisados conforme al Certificado de Tradición aportado 196-48851 son como sigue:

“Por el Norte, con el Lote N.47 de propiedad de Rafael Antonio Rosado Barreto hoy otro dueño en longitud de 12 Metros; Sur con el Lote N.45 de propiedad de Astrid del Socorro Rizo Noriega en Longitud de 12 Metros; Oriente con el Lote N.39 de propiedad de Pedro Julio Picón Álvarez hoy de Belly del Rosario Meléndez Arias en Longitud de 6 Metros y por el Occidente con vía peatonal en medio con propiedad de la señora Gladis Lozano Y otro en longitud de 6 Metros; por el Nadir, con la placa de entrepiso en medio con el Apartamento 101; por el Cenit con cubierta del Edificio “EIGLY SAMARA”.

4.2 AREA DEL LOTE:

Corresponde Al Coeficiente de copropiedad según el Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.3 VIAS DE ACCESO:

Su principal vía es la Carrera 2 C. (Vía peatonal).

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 6 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

5. CONSTRUCCION:

5.1 TIPO: Convencional, ubicada en el Segundo Piso del Edificio.

5.2 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS:

- Sistema Estructural: Concreto reforzado para zapatas, pórticos, vigas rastreras, aéreas y placa de entrepiso.
- Cubierta: Laminas de Asbesto Cemento sobre estructura metálica.
- Muros: Bloque H:10 pañetados
- Pisos: En cemento.
- Carpintería metálica: Para puertas y ventanas.

5.3 CONFORMACION ARQUITECTONICA

Gradas de acceso, sala, comedor, cocina, baño, patio de ropas y dos habitaciones.

5.4 SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con servicios públicos de Acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural y telefonía móvil.

5.5 VETUSTEZ:

9 años aproximadamente.

5.6 ESTADO DE CONSERVACION¹: Clase 2. (En un Rango de 1 hasta 5 según tablas de depreciación de Fito y Corvini).

5.7 AREA PRIVADA CONSTRUIDA:

70.00 m². (Setenta Metros Cuadrados)

5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Moderada.

6. MARCO LEGAL PARA LA VALUACION

RESOLUCION 620 DE 2008. IGAC. Marco de la ley 388 de 1997

7. METODOLOGÍA UTILIZADA

¹ Res. 620 del 2008. Art.37 ítems 9. Depreciación.

CAPITULO I: DEFINICIONES.

ARTICULO 1: METODO DE COMPARACION 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.

CAPITULO III: PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS.

ARTICULO 18: Avalúos de Bienes Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

7.1 INVESTIGACION DIRECTA

Consulta a Peritos y constructores: Ing. William Felipe Rincón Cárdenas, Édison Perea Murillo, Said Martínez Amaya y Eduardo Álvarez, y al igual que el perito actuante coincidimos en la siguiente apreciación; para áreas privadas construidas en la urbanización el Poblado Municipio de Rio de Oro – Cesar.

ITEMS	VALOR
MUESTRA N.1	\$ 850,000.00
MUESTRA N.2	\$ 860,000.00
MUESTRA N.3	\$ 870,000.00
MUESTRA N.4	\$ 830,000.00
MUESTRA N.5	\$ 840,000.00

7.2 INVESTIGACION INDIRECTA

Informe de Avalúo Comercial en el mismo sector.

PROPIETARIO: JOSE JESUS SANCHEZ QUINTERO. CC. 1757231.

TITULACION: Escrituras N.185 Del 14 de febrero 2008 Notaria Segunda de Ocaña.

MATRICULA INMOBILIARIA: 196-35239

UBICACIÓN: Carrera 2 CO BIS 42 Urb. Altos Del Poblado. Municipio de Rio de Oro. Cesar.

NÚMERO PREDIAL: 01-01-0179-0029-000

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 8 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

TIPO DE PREDIO: Urbano. Uso Residencial.

FECHA DE LA VISITA: febrero 14 de 2023

VALOR COMERCIAL: \$ 50.000.000

7.3 ANALISIS Y PROCESAMIENTO ESTADISTICO

ITEMS	VALOR
MUESTRA N.1	\$ 850,000.00
MUESTRA N.2	\$ 860,000.00
MUESTRA N.3	\$ 870,000.00
MUESTRA N.4	\$ 830,000.00
MUESTRA N.5	\$ 840,000.00
SUMATORIA	\$ 4,250,000.00
PROMEDIO	\$ 850,000.00
DESV.STAND.	15811.3883
COEF.VARIAC.	0.018601633
VALOR INFER.	\$ 834,188.61
VALOR SUP.	\$ 865,811.39
FACT. MULTIP.	1
VALOR ADOPT	\$ 834,188.61

***Valor adoptado para el área construida del Apartamento 201: \$ 834.200 (Ochocientos Treinta y Cuatro Mil Doscientos pesos m.c).**

8. DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL

Parámetros:

Estado de conservación Clase 2. (Dentro del Rango de Clase 1 hasta la Clase 5).

Factor de Comercialización

Ubicación dentro del Sector.

Vías de Acceso y ancho de las mismas.

	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024
	Página 9 de 13	
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL FINAL							
ITEMS	UNIDAD	CANTIDAD	V/M2	COEFIC. OFERTA	COEF.DE MANDA	V/SUB.TOTAL	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	EN PROP. HORIZONTAL			0	0	0	0
APARTAMENTO 201 AREA CONSTRUIDA	M2	70	\$ 834,200.00	1	1	\$ 834,200.00	\$ 58,394,000.00
				Balanc.	Balanc.		
VALOR TOTAL FINAL							\$ 58,394,000.00

SON: \$ 58.394.000 (CINCUENTA Y OCHO MILLONES, TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS. M.C).

Nota: vigencia del Avalúo un año a partir de la fecha de expedición, siempre que se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que no modifiquen el inmueble para que no afecten su valor. Según lo estipulado en el Artículo 2 del numeral 7 capítulo 3 del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 emitido por el ministerio de desarrollo económico.

9. CONSIDERACION GENERAL Y APRECIACIONES

- ✓ Características generales del sector donde se desarrolla el área de actividad residencial.
- ✓ Para el presente caso se liquidan las áreas privadas, el grado de desarrollo y homogeneidad del sector.
- ✓ El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
- ✓ El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición ni vicios ocultos de carácter legal.
- ✓ Para efectos de la estimación del justiprecio, adicionalmente se han tenido en cuenta las encuestas a personas idóneas y el valor asignable por parte del perito actuante.
- ✓ La metodología utilizada esta conforme a los artículos N. 1 y N.18 de la Resolución 620 del 2008 expedida por el IGAC. En lo referente a predios sometidos a REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ✓ El certificado de tradición da una cabida de 90 m2. Se presume un error involuntario en el cálculo matemático teniendo en cuenta las medidas descritas en los linderos del Apartamento 201. en tal razón se asume el Área Construida asumida por el IGAC.

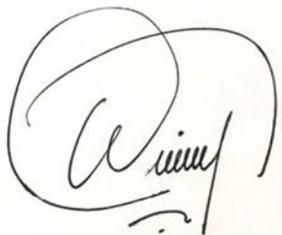
	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 10 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

- ✓ *El valor encontrado es producto de la información conforme a títulos, la suministrada por el solicitante y el conocimiento del perito en cuanto al sector se refiere puesto que no fue posible acceder al predio.*

10. ANEXOS

Registro fotográfico fachada del edificio, Información IGAC y certificaciones de idoneidad e imparcialidad. Certificado RAA.

Atentamente,



WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA
TECNÓLOGO EN OBRAS CIVILES M.P. 54502-022095 NTS
REG. ABIERTO DE AVALUADOR-RAA 88139449 ANAV.
LONJA DE COLOMBIA REG.1811-2907
PERITO IGAC. RES.639-2020



AVALÚO COMERCIAL URBANO

WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA

Fecha: 13 de febrero de 2024

Página 11 de 13

URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES

REGISTRO FOTOGRAFICO



	AVALÚO COMERCIAL URBANO	
	WILLIAM ALONSO RINCÓN MURCIA	Fecha: 13 de febrero de 2024 Página 12 de 13
URBANISMO – CATASTRO – PERITAZGOS – AVALÚOS COMERCIALES		

CERTIFICACIONES DE IDONEIDAD

-Como reconecedor predial urbano y rural vinculado al IGAC. Oficina delegada en Ocaña. Durante un periodo de 12 años por la modalidad de contratos a destajo. Servicios prestados en los 13 municipios correspondientes a la oficina de Ocaña.

-Cursos y actualizaciones presenciales para la aplicación de metodologías vigentes tanto teóricas como prácticas en labores catastrales. Módulos básicos dirigidos a cartografía, topografía y geodesia. Aspectos jurídicos de la propiedad. Método integral con dispositivos móviles de captura (GPS). Lo anterior complementan mis estudios en Obras civiles adelantados en la UFPS secc. Ocaña. Perito Avaluador de la Lonja de Colombia Con Reg.1811-2907 LPR. RAA 88139449 ANAV. Perito IGAC.

-Designaciones como perito en los Juzgados de Ocaña, Teorama y convención durante un periodo de 13 años en procesos de pertenencia para predios urbanos y rurales, procesos de deslinde, y **Avalúos comerciales**. Y en ejercicio actualmente.

-Designaciones como perito ante las inspecciones primera y segunda del municipio de Ocaña en procesos de perturbación a la propiedad y a la posesión, Avalúos comerciales, presupuestos de obra y Servidumbres de Tránsito. Durante 12 años. Y en ejercicio actualmente.

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- ✓ Certifico que el informe técnico del Dictamen es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y comunes universalmente aceptados.
- ✓ Certifico que el Perito no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien reconocido, ni presente ni futuro.
- ✓ Certifico que el perito no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- ✓ Certifico que el perito no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un resultado predeterminado, o un informe dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.



WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA

PERITO AVAL. RAA 88139449