

Rdo. TATIANA
ABRIL 27 DE 2023
4:27 PM

Señor (a)

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA – CAUCA

jcmpalptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO:	EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE:	CREDIFAMILIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO
DEMANDADO:	CLERINA SAA NUÑEZ
RADICADO NO.	2019-00256-00

ASUNTO: ALLEGO AVALUO Y SOLICITUD REMATE

JOSE LUIS CARVAJAL MARTINEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia mediante el presente escrito, me permito allegar avalúo del inmueble objeto de garantía de este proceso debidamente actualizado aunado a lo anterior solicito se fije fecha para llevar a cabo la diligencia de remate sobre el inmueble garantía de este proceso, lo anterior teniendo en cuenta que el avalúo y liquidación de crédito se encuentra en firme

Así las cosas, ruego a usted señor juez atender la solicitud deprecada a fin de continuar con las demás actuaciones procesales por surtir.



JOSE LUIS CARVAJAL MARTINEZ
CC. 1.082.894.586
T.P. 248.991 Del C.S de la Judicatura



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CASA INDEPENDIENTE

INFORMACION BASICA

N. SOLICITANTE: **CLERINA SAA NUNEZ** D. IDENTIFICACION: **C.C. 66.932.473** BANCO: **CREDIFAMILIA** CONSEJ: **8065** FECHA AVALUO: **24/04/23**

OBJETO AVALUO: **Originación** DIR. INMUEBLE: **CALLE 89 C # 22 A - 25 LOTE 48 MANZANA 1-2** BARRIO: **TULIPANES DE CIUDAD DEL SUR** NOM. CONJ. O ED.: **NO APLICA**

CIUDAD: **PUERTO TEJADA** COD DANE: **19573** DPTO.: **CAUCA** SECTOR: **Urbano** METODOLOGIA VALUATORIA: **Comparación - Reposición**

SISTEMA DE COORDENADAS: **MAGNA - SIRGAS** LATITUD: **3,27726910** LONGITUD: **-76,4485231**

JUSTIFICACIÓN METODOLOGÍA EMPLEADA: **Se realizó una comparación de ofertas de inmuebles de características y especificaciones similares al objeto de avalúo según Decreto 1420 de 1998, teniendo encuenta oferta de inmuebles similares al analizado dentro del sector, estado en que se encuentra según lo visto exteriormente (obra negra), momento economico.**

INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS PÚBLICOS	USO PREDOMINANTE DEL BARRIO	VIAS DE ACCESO	MOBLAMIENTO URBANO	ESTRATO 2	LEGAL BARRIO Aprobado	TOPOGRAF. Plano	TRANSP. Regular
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/>	ESTADO: BUENO	PARQUES <input type="checkbox"/> ARBORIZACION <input type="checkbox"/>	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION			
ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIA <input type="checkbox"/>	PAVIMENTADA: SI	PARADERO <input checked="" type="checkbox"/> ALAMEDAS <input type="checkbox"/>	Lenta, se trata de un sector residencial popular que inicio su proceso de desarrollo en construcción de vivienda y urbano hace ocho años y que a la fecha estos desarrollos se ha tomado lentos, situación que no genera valorización			
ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/>	MIXTO <input type="checkbox"/>	ANDENES: SI	ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> CICLORUTAS <input type="checkbox"/>				
GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>	SARDINELES: SI	Z. VERDES <input checked="" type="checkbox"/>				

INFORMACION DEL INMUEBLE

TIPO: **Casa** M. INMOB. PPAL 1: **130-23052** M. INMOB. GJ 1: M. INMOB. GJ 4: M. INMOB. DP 2:

USO: **Vivienda** M. INMOB. PPAL 2: M. INMOB. GJ 2: M. INMOB. GJ 5: CHIP (Solo Bogotá):

CLASE: **Unifamiliar** M. INMOB. GJ 3: M. INMOB. DP 1:

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION

NUMERO DE PISOS: **1** ESTADO CONSTRUCCION: NUEVA TERMINADA USADA SIN TERMINAR EN OBRA AVANCE TERMINADO REMODELADO

ESTADO CONSERVACION: Optimo Bueno Regular Malo Demolicion

FACHADA: **Ladrillo a la vista** CUBIERTA: **Otro**

placa de concreto

VEUTUSTEZ (AÑOS): **7** IRREG. ALTURA: **Sin Irregularidad** AJUST. SISMORESIST. (REPAR.): **Sin reparaciones**

ESTRUCTURA (MATERIAL): **Mampostería** IRREG. DE LA PLANTA: **Sin Irregularidad** ESTRUCTURA REFORAZADA: **No disponible**

ESTRUCTURA (TIPO): **Mampostería confinada** DAÑO PREVIOS: **No disponible**

DEPENDENCIAS

SALA: **1** BAÑO SOCIAL: **1** BAÑO PRIVADO: BAÑO SERVICIO: JARDIN: GARAJES (TOTAL UNIDADES): **1** En antejardín: LOCAL:

COMEDOR: **1** ESTAR DE TV: COCINA: **1** ZONA DE ROPAS: BALCON: CUBIERTO: USO EXCLUSIVO: BAHIA COMUNAL: DOBLE: DEPÓSITO: BODEGA:

ESTUDIO: HABITACIONES: **2** CUARTO SERV.: PATIO: TERRAZA: DESCUBIERTO: PRIVADO: SENCILLO: SERVIDUMBRE: OFICINA:

ACABADOS EN OBRA GRIS

PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METAL.	BAÑOS	COCINA	PISOS	MUROS	TECHOS	C. MADER.	C. METAL.	BAÑOS	COCINA
ESTADO: SIN ACAB.	SIN ACAB.	SIN ACAB.	SIN ACAB.	REGULAR	REGULAR	SIN ACAB.	CALIDAD: SIN ACAB.	SIN ACAB.	SIN ACAB.	SIN ACAB.	NORMAL	SENCILLO	SENCILLO

PROPIEDAD HORIZONTAL

SOM. A PROP. HORIZONTAL: **NO** NUMERO EDIFICIOS: PORTERIA: PISCINA: GJ. VISITAN.: BOMBA EYECTORA: Z. VERDES: SALÓN COMUNAL: SUB. ELÉCTRICA: OTROS:

CONJ. O AGRUP. CERRADA: **NO** UNID. POR PISO: CITOFONO: TANQUE AGUA: JUEGOS NIÑOS: A. ACON. CENTRAL: GIMNASIO: CUARTO BASURAS: ASCENSOR:

UBICACION INMUEBLE: **Medianero** TOTAL UNIDADES: BICICLETERO: CLUB HOUSE: CANCHA MULT.: CANCHA SQUASH: SAUNA: EQ. PRESION CONST.: NUMERO ASCENSORES:

ACTUALIDAD EDIFICADORA

En la zona se observan proyectos en etapa de construcción y ventas, en edificaciones de características físicas y condiciones socioeconómicas similares al inmueble objeto de avalúo.

COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA

Para inmuebles usados la oferta es alta y la demanda baja, en razón a que los inmuebles usados no cuentan con los mismos beneficios de la vivienda nueva, esta situación hace que los valores pedidos tengan descuentos especiales para una rápida negociación.

TIEMPO ESPERADO COMERCIALIZACION: **7**

LIQUIDACION AVALUO

DESCRIPCION	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	58,50	\$ 400.000	\$ 23.400.000
AREA CONSTRUCCION	32,00	\$ 1.345.000	\$ 43.040.000
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 66.440.000
VALOR DESTRUCTIBLE (ASEGURABLE)		65%	\$ 43.040.000
VALOR INTEGRAL METRO CUADRADO			\$ 2.076.250
VALOR APROBADO		0,0%	
BAJA MONTO *** si se requiere			\$ 0

TIPO VIVIENDA: VIS NO VIS SOLO SI ES VIVIENDA NUEVA: HABITADA SIN HABITAR

CALIFICACION DE LA GARANTIA: FAVORABLE DESFAVORABLE

OBSERVACIONES

OTRAS DIRECCION: VALOR UVR DEL DIA: **342.2121** VALOR AVALUO EN UVR: **194.149**

Se trata de una casa unifamiliar, construida en un piso de altura, en obra gris, de disposición medianera sobre la cuadra que forma parte de la urbanización Tulipanes de Ciudad del Sur, ubicada en un sector residencial popular en desarrollo urbano al nor occidental del municipio de Puerto Tejada, departamento del Cauca; sector dotado de obras de infraestructura, amoblamiento urbano y servicios públicos en desarrollo, ubicado sobre la Calle 89 C, a la altura de la Carrera 22 A, aproximadamente a 550 metros de la vía Cali - Puerto Tejada y a 6,0 kilómetros del centro poblado del municipio de Puerto Tejada, con cercanía a las instalaciones de Papeles Del Cauca (PDC); la casa cuenta con mínimas especificaciones en construcción y diseño, exteriormente se observa que no cuenta con acabados y presenta alto grado de deterioro físico; según investigación de mercado se presume que cuenta con sala-comedor, baño, cocina, zona de patio y dos alcobas, cuenta con terraza para futura ampliación. A solicitud del interesado, en razón a que no fue posible el ingreso al inmueble, se avalúa, se califica y describe según lo verificado en el estudio de mercado. FUENTE DE ÁREAS: El área del terreno fue tomada del Certificado de Tradición; el área de construcción fue estimada desde el exterior en consideración es aproximada. El avalúo se determino de forma teorica con base en el mercado inmobiliario encontrado para inmueble muy similares; no obstante una vez se conozca el estado físico real de la construcción el valor estimado puede variar por exceso o por defecto según su estado de conservación pues se desconoce el estado general de mantenimiento y conservación. (Predio ocupado y no fue posible el ingreso).

NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO AVALUADOR	VISTO BUENO	CONDICIONES DE SALUBRIDAD E IMPACTO AMBIENTAL
	CONTACTO	CONDICIONES DE SALUBRIDAD: BUENAS
REGISTRO PRIV. R.A.A. AVAL 19491324	DIRECCION: CLL 113 No 50 55 SEDE NORTE, BOGOTA.	IMPACTO AMBIENTAL
ING. WILSON CAMARGO ZORRO MAT. PROF. 25222-20568	PBX: 7471992 MOVIL: 3006558052	<input checked="" type="checkbox"/> POSITIVO
PERITO ACTUANTE: WILLIAM TORO	EMAIL: soportewilsoncamargo@gmail.com	ARBORIZACION <input type="checkbox"/> PARQUES <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
	CIUDAD: Bogotá - Colombia	Z. VERDES <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> NEGATIVO
		POR AIRE <input type="checkbox"/> BASURA <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
		INSEGURIDAD <input type="checkbox"/> RUIDO <input type="checkbox"/> AGUAS SERVIDAS <input type="checkbox"/>

ESTUDIO DE MERCADO VIS SECTOR TULIPANES DE CIUDAD DEL SUR, PUERTO TEJADA VALLE DEL CAUCA A ABRIL DE 2023

Dat	Fuente	Dirección	Barrio	Tipo de Inmueble	Pisos	Edad	Alc	WC	Acabados / conservación	Terr.	Constr	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	\$/M² Terreno	\$/M² Construcc.	Integral / Construcc.	
1	3142964744	Calle 87 C con Carrera 22	Girasoles de Ciudad del Sur	Casa	2	7	2	2	Concreto, ladrillo a la vista, baño con mobiliarios de línea sencilla, sin división de	58,50	39,79	\$ 105.000.000	5,00%	\$99.750.000	\$ 412.803	\$ 1.900.000	\$ 2.506.911	https://casas.mtula.com.co/adform/24301-298-304-9df34fa4e68a8fe-608c11-b225?page=1&pos=2&_sec=1&_or=2&_p
2	3168006821	Calle 89 C con Carrera 22 A	Tulipanes de Ciudad del Sur	Casa	2	7	2	2	Concreto, ladrillo a la vista, baño con mobiliarios de línea sencilla, sin división de	58,50	46,51	\$ 110.000.000	5,00%	\$104.500.000	\$ 355.248	\$ 1.800.000	\$ 2.246.829	https://www.fincarriz.com/inmueble/casas-en-venta/puerto-tejada/cauca/10000685
3	3142964744	Calle 87 B con Carrera 22	Tulipanes de Ciudad del Sur	Casa	2	7	2	2	Concreto, ladrillo a la vista, baño con mobiliarios de línea sencilla, sin división de	58,50	39,79	\$ 98.000.000	4,00%	\$94.080.000	\$ 383.897	\$ 1.800.000	\$ 2.364.413	https://casas.mtula.com.co/adform/0000007850016672749928727?page=2&pos=14&_sec=100&_or=2&_p_id=63176bae-fedf

2016	£	45.104.500
2017	£	47.359.725
2018	£	49.727.711
2019	£	52.214.097
2020	£	54.824.802
2021	£	57.566.042
2022	£	60.444.344
2023	£	63.466.561

ANÁLISIS ESTADÍSTICO		
# Datos		3
Promedio	\$ 383.982,91	\$ 2.372.717,70
Desviación Estandar	\$ 23.497,03	\$ 106.340,55
Coficiente de Variacion	6,12%	4,48%
Maximo	\$ 412.803,42	\$ 2.506.911,28
Minimo	\$ 355.247,86	\$ 2.246.828,64
Valor Adoptado	\$ 400.000,00	\$ 2.076.250,00

OBSERVACIONES

El estudio de mercado se realizó por medio de la búsqueda de ofertas de inmuebles de similares características en venta en el conjunto residencial y en los diferentes portales de internet. Debido a que no fue posible el ingreso a la unidad, y que supuestamente se encuentra en obra gris en el estado en que lo entrego el constructor, adoptamos un valor por M2 por debajo del limite inferior del mercado encontrado en razon a que este es para casas terminadas y la unidad en estudio supuestamente esta en obra gris; la diferencia entre el valor por M2 del mercado encontrado Vs valor M2 adoptado es lo que costaria poner la unidad en condiciones normales.

ÍTEM	AREA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR TOTAL REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION	32,00	7	70	10,00%	3	22,61%	1.734.940	55.518.080	\$392.202	\$1.342.738	\$ 1.345.000

70

Construdata 206

IMÁGENES DE MERCADO INMOBILIARIO DE CASAS EN DOS PISOS CON ACABDOS PARCIALES Y O GENERALES.



Casas, Venta, Puerto Tejada

\$ 95.000.000

Puerto Tejada, Cauca

2 habitaciones 2 baños 59 m²

Se vende Casa de interés social unifamiliar del barrio ciudad del sur. Áreas en mtrs terreno 59 y construido 59. Via a Puerto Tejada.

11/02/2023 en El País



Casas, Venta, Puerto Tejada

\$ 130.000.000

Puerto Tejada, Cauca

🏠 3 habitaciones 🚿 3 baños 📏 96 m²

SE VENDE **CASA** EN CIUDAD DEL **SUR PUERTO TEJADA** CAUCA MIP CW6187208 - SE VENDE **CASA** EN... CW6187208. Se trata de una **casa** esquinera, constante de 2 plantas, distribuidas así: la...

25/03/2023 en PLATA



Casa En Venta En Puerto Tejada Ciudad Del Sur

\$ 105.000.000

Puerto Tejada, Cauca

🏠 2 habitaciones 🚿 2 baños 📏 58 m²

Venta de **Casa** en Girasoles de Ciudad del **Sur**, **Casa** No 8, el lote es de 58,5 M2, cuenta con antejardín para carro, tiene sala comedor, espacio para baño.

Hace 1 semana, 5 días en Suma Servicios Inmobiliarios

**ANEXO FOTOGRAFICO EXTERIORES PROYECTO
 CALLE 89 C # 22 A - 25 LOTE 48 MANZANA 1-2
 TULIPANES DE CIUDAD DEL SUR
 MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA, DEPTO VALLE DEL CAUCA, COLOMBIA.**



LOCALIZACION	ENTORNO	
ENTORNO	FACHADA	NOMENCLATURA
CONTADOR DE AGUA	CONTADOR DE ENERGIA	CONTADOR DE GAS
LOCALIZACION ENTRE CALI Y PUERTO TEJADA	LOCALIZACION DENTRO DEL BARRIO	