AVALUO COMERCIAL

LOTE UBICADO EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA

AREA DE ZONA RURAL
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

SOLICITADO POR: CARLOS ARLEY HURTADO

TIPO DE INMUEBLE: Un (1) lote de terreno, localizado en el área rural del municipio de SANTANDER DE QUILICHAO-VEREDA SAN ANTONIO CORREGIMIENTO DE MONDOMO.

AVALUADOR: JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
T.P.N :76335-344022 VLL
RAA:AVAL 1144052213

FECHA DEL INFORME: 12 Febrero 2022

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

CONTENIDO

ITEM		Pág.
I.	INFORMACIÓN BASICA	3
II.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACIÓN	4
III.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	6
IV.	METODOLOGIA	6
V.	CONDICIONES DETERMINANTES	7
VI.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	7
VII.	RESULTADO DEL AVALUO	8
VIII.	REGISTRO FOTOGRAFICO	9

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

I. INFORMACIÓN BASICA

1.1 *SOLICITANTE DEL AVALUO:* **CARLOS ARLEY HURTADO**

1.2 *MARCO JURIDICO*:

- Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.
- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.
- Decreto 1504 del 04 de Agosto de 1998.
- Decreto 2320 del 09 de noviembre de 2000.
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004.
- Decreto 422 del 08 de Marzo de 2000. Reglamentario de las Leyes 546 y 550 de 1999.

1.3 *TIPO DE AVALUO*: Avalúo Comercial

1.4 *TIPO DE INMUEBLE:* Un (1) lote de terreno, localizado en el perímetro Rural del municipio de SANTANDER DE QUILICHAO.

1.5 *DESTINACION ACTUAL DEL INMUEBLE:* lote de terreno Rural para explotación agropecuaria, actualmente no cuenta con algún cultivo

1.6 *MUNICIPIO:* Municipio de SANTANDER DE QUILICHAO.

1.7 DEPARTAMENTO: Cauca.

1.8 *MATRICULA INMOBILIARIA:* 132-41288

1.9 *FECHA DE LA* INSPECCION: octubre 10 de 2021

1.10 *FECHA DEL INFORME*: Febrero 12 2022

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

II. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION

2.1 *ACTIVIDADES PREDOMINANTES*: El sector específico de localización, presenta un uso de agricultura especialmente para el cultivo de caña de azúcar, café, productos pan coger y plátano cuenta con la infraestructura para realizar la explotación de este cultivo.

2.2 *TIPOS DE EDIFICACIONES:* De tipo construcciones de una (1) y (2) plantas de regulares especificaciones constructivas y arquitectónicas para el uso de vivienda.

2.3 *VIAS DE ACCESO Y DE INFLUENCIA AL SECTOR:* Cuenta con la vía que comunica la vereda tres Quebradas con mondomo, vía que desemboca a la carretera panamericana que comunica el departamento del Valle del Cauca con el del Cauca

2.4 *SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO*: En la zona urbana y rural de SANTANDER DE QUILICHAO se presta servicio de transporte interveredal e intermunicipal a través de carros particulares, colectivos y empresas privadas de transporte en las respectivas vías que intercomunican esta zona con cada Barrio que conforma el municipio. Además, existe servicio de transporte público intermunicipal a través de carros particulares, colectivos dentro de la zona rural y urbana.

2.5 *REDES DE SERVICIOS PUBLICOS (SECTOR):*

- ✓ Red de Acueducto y alcantarillado.
- ✓ Red de energía eléctrica, dependiente de la cual cuenta con red de baja tensión tendida en postes de concreto sobre la vía de acceso a la propiedad avaluada.

Además, cuenta con la prestación de servicios de alumbrado público.

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

TERRENO

3.1.1 *UBICACIÓN:* El predio objeto del avalúo se encuentran ubicado en la parte SURORIENTE de la zona rural del municipio de SANTANDER DE QUILICHAO Cauca con Coordenadas de Referencia Planas 797800N Y 1058550E

3.1.2 CABIDA SUPERFICIARIA:

Según información obtenida del plano topográfico cuenta con un área de cuarenta mil ocho cientos treinta y siete (40837 m2) metros cuadrados de terreno.

3.1.3 *TOPOGRAFIA:* El predio presenta una topografía irregular.

3.1.4 *FORMA:* Polígono Irregular

3.1.5 *ÁREA DE LOTE:* Área Según información obtenida del plano topográfico cuenta con un área cuarenta mil ocho cientos treinta y siete (40837 m2) metros cuadrados de terreno.

3.1.*6 CONSTRUCCION:* no posee construcciones.

3.1.6 CULTIVOS: Al momento de realizar la inspección ocular se pudo evidenciar que dentro del predio no hay explotación de algún tipo de cultivo, por lo que el inmueble está en rastrojo.

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL.1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

IV. METODOLOGIA

El método utilizado para el avalúo del terreno es el Método de comparación o de Mercado el cual, según el artículo 1° de dicha resolución "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".

El método utilizado para el avalúo de la construcción presente en el predio en cuestión es el **Método de Costo de Reposición** que se basa en el artículo 3° de la resolución 762 de 1998, el cual lo define como "Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad".

V CONDICIONES DETERMINANTES

- El predio se encuentra localizado en la zona rural del Municipio de Santander de Quilichao Cauca.
- La configuración regular y proporcionada de la propiedad avaluada.
- La disponibilidad de las vías que dan acceso a los municipios cercanos pudiendo facilitar el ingreso de estas personas al predio.

VI. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Para el avalúo de la Construcción por el Método de Costo de Reposición se tuvo en cuenta el Resumen de Precios Unitarios que presenta la Oficina de Planeación Municipal y la investigación en el mercado de Santander de Quilichao.

El método de depreciación utilizado es aquel que tiene en cuenta además de la edad, el estado de conservación del inmueble, conocido como el Método de Fitto y Corvini, de acuerdo a la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Capítulo V, fórmulas estadísticas.

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

Para el avalúo del terreno por el método de comparación o de Mercado se tuvo en cuenta información obtenida de peritos avaluadores suscritos al IGAC y a la Lonja de propiedad raíz del Cauca, oficinas de finca raíz del Municipio, transacciones en entidades bancarias; además de las ofertas de venta y arriendo de bienes inmuebles del sector
Valor del Terreno:

VIII. RESULTADO DEL AVALUO

Avalúo comercial a 2022:

DESCRIPCION	AREA (M2)	VR. M2	VR. TOTAL
LOTE TERRENO	40.837	$ 3.700	$ 151.096.000
Construcción primer piso		$	$
Segundo piso			
TOTAL			**$ 151.096.000**
TOTAL AJUSTADO			**$ 151.096.000**

Las construcciones se avalúan según sus especificaciones técnicas soportes y estado del bien y es solo un dictamen que puede ser solicitado su estudio o apelación.

VALOR COMERCIAL AÑO 2022: El valor ponderado del predio es de ciento cincunta y un millones noventa y seis mil pesos

($151.096.000)

Cordialmente,

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
AVALUADOR
CC. 1.144.052.213 DE Cali-Valle del Cauca
RAA. AVAL 1144052213: La vigencia del presente avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor, permanezcan

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

constantes. Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 del 8 Marzo de 2000 y Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com

MEDITODO
servicios de topografia e ingenieria

AVALUO COMERCIAL

JUAN CAMILO ROJAS VILLADA
INGENIERO TOPOGRAFICO
Avaluador
RAA. AVAL 1144052213

PARA CUALQUIER INFORMACIÓN O CONSULTA COMUNICARSE AL CELULAR 311 3963632 O AL CORREO ELECTRONICO: jrojasvillada@gmail.com