

26
191

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO- CONSTRUCCION- CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES RNA 3902-RAA AVAL 14886108

AVALUO COMERCIAL
VIVIENDA CARRERA 11 No 14 sur-33
GUADALAJARA DE BUGA

El presente informe tiene como objeto, Avaluar comercialmente, dependiendo de su estado de conservación, de sus acabados, de los materiales utilizados en su construcción, del estrato; y aclarar, sustentar la tradición de un bien inmueble ubicado en la carrera 11 No 14 sur-33 del barrio el albergue de la ciudad de Guadalajara de Buga y soportar técnicamente su avaluó mediante el método de comparación del mercado.

la utilización de este método es debido a que es un inmueble que tiene en la ciudad de Guadalajara de Buga, otros de igual o semejante descripción y por lo tanto el método a utilizar es el más adecuado.

Compararemos entre 6 y 9 predios, a los cuales les aplicaremos un promedio de valor y seguidamente; encontraremos una desviación estándar para así hallar un coeficiente de variación, y si este nos da un valor menor o igual como lo dicta el artículo 11 de la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 expedida por el igac; a 7.5%; podremos escoger el valor promedio hallado como posible valor de venta del inmueble en cuestión; en caso contrario escogeremos otro método evaluativo.

El inmueble consta de una casa de habitación construida bajo la modalidad de mampostería estructural; por lo tanto y en obediencia a la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 que dice:

“PARÁGRAFO. - SE ENTIENDE POR VIDA REMANENTE LA DIFERENCIA ENTRE LA VIDA ÚTIL DEL BIEN Y LA EDAD QUE EFECTIVAMENTE POSEA EL BIEN. PARA INMUEBLES CUYO SISTEMA CONSTRUCTIVO SEA MUROS DE CARGA, LA VIDA ÚTIL SERÁ DE 70 AÑOS; Y PARA LOS QUE TENGAN ESTRUCTURA EN CONCRETO, METÁLICA O MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL, LA VIDA ÚTIL SERÁ DE 100 AÑOS”

LE ASIGNAREMOS A NUESTRO INMUEBLE EN ESTUDIO UNA VIDA ÚTIL DE 100 AÑOS.

Según certificado de tradición No 373-2042, expedido el 8 de marzo del 2018, en la anotación No 11 de fecha 6 de marzo del 2018, figuran como propietarios: José Arley gallego Ramírez con el 50% y Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz, con el 50%.

37
1912

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO- CONSTRUCCION- CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES RNA 3902-RAA AVAL 14886108

ACLARACION: Al inicio del certificado de tradición, en el acápite:
DIRECCION DEL INMUEBLE, dice: Tipo predio URBANO

1) Carrera 11 con calle 17 sur

Dirección, que es diferente a la realmente solicitada para la realización de este avalúo, que es: Carrera 11 No 14 sur-33
Inmueble ubicado en el estrato 4 del municipio de Guadalajara de Buga.

El presente avalúo tiene una vigencia de 1 año a partir de la fecha de realización aquí expuesta, salvo que suceda algún evento extraordinario, que reforme el inmueble de alguna manera, lo cual no es competencia del valuador

Informe realizado por un profesional de la ingeniería civil con vasta experiencia en el tema de avalúos y construcciones, con capacitación y certificación de la lonja de propiedad raíz del valle del cauca en curso básico de avalúos según la ley actual 1673 del 19 de julio del 2013, Registro nacional de avaluadores-RNA 3902 y Registro abierto de avaluadores RAA Aval-14886108

Por valor en EL mercado se entiende el mayor valor que un inmueble producirá al ser puesto en venta en condiciones normales y sujeto a la ley de oferta y demanda, para que el bien se realice en un tiempo razonable y satisfaciendo las expectativas tanto del comprador como del vendedor.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE OBJETO DEL ESTUDIO

1.1.-FECHA DE INSPECCION: Julio 02 del 2018

1.2.-DIRECCION: El inmueble se distingue con el número 14 Sur-33 de la carrera 11 del barrio el albergue de Guadalajara de Buga

1.3.-PROPIETARIO: José Arley gallego Ramírez y Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz

1.4.-CLASE DE INMUEBLE: Vivienda familiar

1.5.- VECINDARIO: El inmueble se encuentra ubicado en la zona sur del Municipio de Guadalajara de Buga, barrio El Albergue.

Se encuentra rodeado de viviendas familiares y de las siguientes instituciones de facial acceso

38
193

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO- CONSTRUCCION- CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES RNA 3902-RAA AVAL 14886108

A.- Educación: Colegio Liceo de los Andes-Universidad minuto de Dios

B.- Recreación: Patínodromo-Club Comfenalco Guadalajara de Buga

C.- Salud: Hospital san Jose-2.0 km

1.6.- VÍAS DE ACCESO

DEL PREDIO	ESTADO
Calle 15 Sur	Bueno
Calle 14 Sur	Bueno
Carrera 11	Bueno

1.7 SERVICIOS PÚBLICOS

ITEMS	SI	NO
ACUEDUCTO	X	
ALCANTARILLADO	X	
ENERGIA ELECTRICA	X	
ANDENES EN CONCRETO	X	
SARDINELES EN CONCRETO	X	
CALZADA PAVIMENTADA	X	
VIA PEATONAL	x	
ILUMINACION PUBLICA	X	
LINEAS TELEFONICAS	X	
SERVICIO DE GAS PRINCIPAL	X	

1.8 TRANSPORTE

El transporte urbano es eficiente con rutas ordinarias de busetas, taxis y moto ratones

2 ASPECTO JURIDICO

ESCRITURA PUBLICA: Numero 2244 del 22 de octubre de 2013

NOTARIA: Segunda del circulo de Buga

CONTRATO: De compraventa

OTORGANTES: De: Ángela María Arturo Marulanda

A: José Arley Gallego Ramírez

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

NÚMERO: 373-72042

OFICINA DE REGISTRO: Guadalajara de Buga

CEDULA CTASTRAL 761110102000005230011000000000

2.1 OBSERVACIONES JURIDICAS

El certificado de tradición consta de 11 anotaciones, con los siguientes aspectos relevante:

ANOTACIÓN 08 se protocoliza compraventa bajo la escritura 2244 del 22 de octubre del 2013 se realiza la compraventa del inmueble.

ANOTACIÓN 9: Se registra demanda en proceso de declaratoria de unión marital, del juzgado 2 promiscuo de familia, así: De: Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz; A: José Arley Gallego Ramírez, con fecha agosto 24 del 2016

ANOTACION 10: Cancelación providencia judicial, demanda en proceso de declaratoria de unión marital, del juzgado 2 promiscuo de familia, así:

De: Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz; A: José Arley gallego Ramírez con fecha diciembre 13 del 2017.

ANOTACION 11: Se registra adjudicación, liquidación sociedad patrimonial de hecho, así:

De: José Arley Gallego Ramírez y Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz

A: José Arley Gallego Ramírez 50%

Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz 50%

Con fecha marzo 06 del 2018.

2.2.- NORMAS URBANAS

El municipio de Guadalajara de Buga, mediante el decreto No 093 del 28 de octubre de 1983, expidió el código urbano y reglamento mediante definición de políticas generales el conjunto de intenciones urbanísticas o normas marco orientadas a regular la expansión y el desarrollo ordenado de la ciudad, clasifico el sector donde se encuentra clasificado el inmueble objeto del estudio como zona de estrato 4.

3.-DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

3.1 LINDEROS Y DIMENSIONES

PUNTO CARDINAL	LINDERO
NORTE	Con lote 0 en extensión de 13 metros
SUR	Con lote No 2 de urbacomercial, en extensión de 13 metros
ORIENTE	Con lote No 5 de urbacomercial , en extensión de 7.0 metros
OCCIDENTE	Con Carrera 11 Sur en extensión de 7.0 metros

3.2 TOPOGRAFIA

FIGURA GEOMETRICA: RECTANGULAR__X__IRREGULAR'____
OTRO_____

RELIEVE PLANO__X_ INCLINADO____QUEBRADO_____.

FRENTE: 7.0 ML

FONDO 13.0 ML

3.3 CUADRO DE AREAS

ITEMS	METROS CUADRADOS
AREA DE TERRENO	91 M2
AREA CONSTRUIDA	166.90 M2
AREA TERRAZA TERCER PISO	80.0 M2

3.4.- DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

ITEMS	DESCRIPCION
TIPO	Casa de habitación
VETUSTEZ	5 años
ESTADO DE CONSERVACION	Bueno
ACABADOS	Muros en ladrillo repellados estucados y pintados, baños enchapados con cerámica moderna, cocina enchapada con cerámica moderna, muebles en madera, mesones en acero inoxidable; piso de la casa en cerámica tipo corona
No DE PISOS	2 y terraza en un tercer piso
MATERIALES	
CUBIERTA	En terraza, estructura metálica y tejas ajover y/o policarbonato
FACHADA	Muros en ladrillo repellado, granotec y parte en fachaleta; puertas garaje y ventaneria en carpintería metálica
CIMIENTOS	Ciclópeo-viga de sobre cimiento
ESTRUCTURA	Muros de carga
MUROS	Muros en ladrillo común
PISOS	Piso en cerámica, tipo corona

CIELO RASO	Losas aligeradas en casetón de guadua, para primer y segundo piso.
PUERTAS	En madera y marco metálico
VENTANAS	Carpintería metálica
BAÑOS	con enchape en cerámica moderna- pisos en cerámica moderna, divisiones en aluminio con acrílico
COCINA	Muros enchapados en cerámica moderna-mesones y lavaplatos en acero inoxidable, mueble en madera fina
INSTALACIONES ELECTRICAS	En buen estado
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	En buen estado

4.-DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

Es una construcción, que consta de 2 pisos, y una terraza, con la siguiente descripción:

4.1 Casa de habitación de 2 pisos, que consta de:

ITEM	DESCRIPCION
GARAJE	1
SALA	1
COMEDOR	1
HABITACIONES CON CLOSET	3
BAÑOS	2
COCINA INTEGRAL	1
ZONA DE LAVADO	1
TERRAZA	1

4.2 Apartamento en primer piso:

ITEM	DESCRIPCION
SALA	1
COMEDOR	1
HABITACIONES	2
BAÑO	1
COCINA	1
ZONA DE LAVADO	1

5.-ASPECTO ECONÓMICO

5.1.-UTILIZACION ACTUAL DEL INMUEBLE: Vivienda del Señor José Arley gallego Ramírez y la Señora Jeymi Fernanda Domínguez Ortiz.

Esta ocupación se da al día de hoy, en la vivienda de 2 pisos y terraza, pues el apartamento del primer piso se encuentra desocupado

5.2.-ACTIVIDAD EDIFICADORA: Alta actividad edificadora

5.3.-COMERCIALIZACION

ITEM	ALTA	BAJA	NORMAL
OFERTA			X
DEMADA			X

6.- CONSIDERACIONES

En concordancia con lo expuesto en el presente estudio, además del anterior análisis se han considerado las siguientes variables:

- Su localización en sector de mediana valorización
- Sus acabados y estado de conservación
- Su disposición y distribución de área
- La estética urbanística del sector
- Las vías de acceso al inmueble
- Su estrato

Con base en el estudio anterior, el avalúo comercial se da a la fecha en las condiciones anteriormente descritas.

7.-AVALUÓ

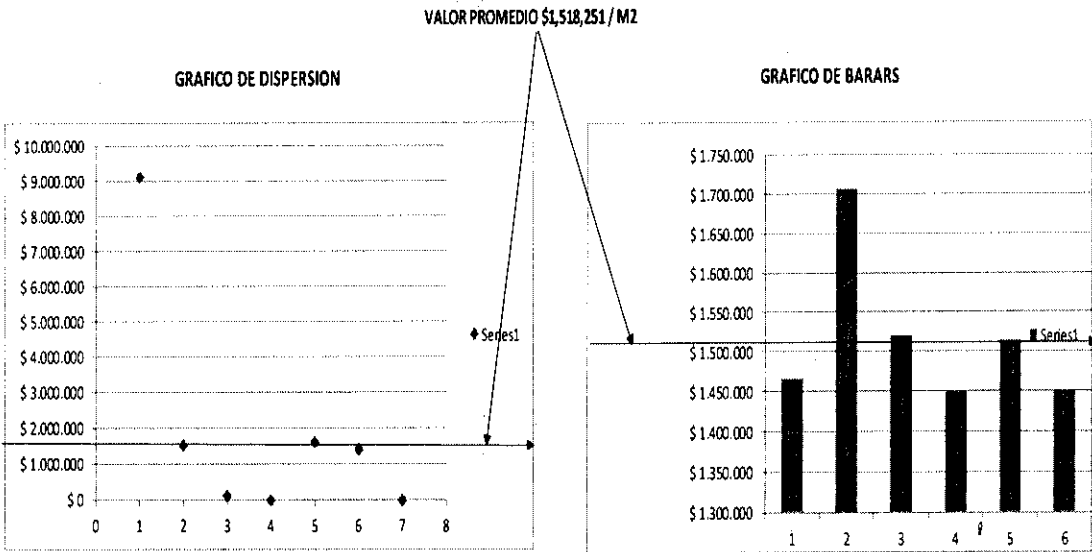
METODO COMPARATIVO DEL MERCADO

METODO COMPARATIVO DEL MERCADO
VIVIENDA CARRERA 11 No 14 SUR 33

No DATOS	FUENTE	LINK INFORMACIÓN	ZONA	DIRECCION	TIPO DE INMUEBLE	TIPO DATO	VR OFERTA	% AJUSTE	VR AJUSTADO	AREA M2	VR/M2
Dato Mercado 1	Internet	https://www.fincaraiz.com.co/	Guadalajara de Buga	El Albergue	Urbano	Oferta	\$ 250.000.000	5,0%	\$ 237.500.000	162	\$ 1.466.049
Dato Mercado 2	Internet	https://www.fincaraiz.com.co/	Guadalajara de Buga	El Albergue	Urbano	Oferta	\$255.000.000	15,00%	\$ 216.750.000	127	\$ 1.706.693
Dato Mercado 3	Internet	https://www.fincaraiz.com.co/	Guadalajara de Buga	El Albergue	Urbano	Oferta	\$320.000.000	5,00%	\$ 304.000.000	200	\$ 1.520.000
Dato Mercado 4	Internet	https://www.fincaraiz.com.co/	Guadalajara de Buga	El Albergue	Urbano	Oferta	\$290.000.000	0,00%	\$ 290.000.000	200	\$ 1.450.000
Dato Mercado 5	Internet	https://www.fincaraiz.com.co/	Guadalajara de Buga	El Albergue	Urbano	Oferta	\$300.000.000	0,00%	\$ 300.000.000	198	\$ 1.515.152
Dato Mercado 6	Internet	https://www.fincaraiz.com.co/	Guadalajara de Buga	El Albergue	Urbano	Oferta	\$360.000.000	0,00%	\$ 360.000.000	248	\$ 1.451.613

TOTAL		\$ 9.109.507
PROMEDIO		\$ 1.518.251
DESV. ESTÁNDAR		\$97.311
COEF DE VARIAC		6,41%
LIMITE SUP		\$1.615.562
LIMIT INFER		\$1.420.940
COEF DE ASIMETR		1,93

GRAFICOS DE DISPERSION Y BARRAS



Obedeciendo la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 en su artículo 11 que dice:

CUANDO EL COEFICIENTE DE VARIACIÓN SEA INFERIOR: A MÁS (+) O A MENOS (-) 7,5%, LA MEDIA OBTENIDA SE PODRÁ ADOPTAR COMO EL MÁS PROBABLE VALOR ASIGNABLE AL BIEN.

Como nuestro coeficiente de variación arroja un resultado de 6.41%; podemos asignar como valor más probable de venta a este predio el de \$1.518.251/ m2. La resolución 620 y la ley 1673 del 19 de julio del 2013, permite establecer estadísticamente unos límites superiores e inferiores, al valor asignable al bien; en nuestro caso, estos límites son:

Límite superior: \$1.615.562/ m2

Límite inferior: \$ 1.420.940/ m2.

En este orden de ideas los valores comerciales, en que puede fluctuar el valor de la vivienda son:

RANGO DE VALORES COMERCIALES DE LA EDIFICACION-INCLUYE VIVIENDA FAMILIAR Y APARTAMENTO

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT	VR UNIT	VR TOTAL
1	VR LIMITE SUP	M2	166.90	\$1.615.562	\$269.637.298
2	VR PROMEDIO	M2	166.90	\$1.518.251	\$253.396.092
3	VR LIMITE INF	M2	166.90	\$1.420.940	\$237.154.886

Como ya se explicó anteriormente, la vivienda familiar, posee, en un tercer piso, una terraza, cuyo valor, no está incluido en el cuadro anterior, y el cual se detalla a continuación:

VALOR TERRAZA

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT	VR UNIT	VR TOTAL
1	TERRAZA	M2	80	\$400.000	\$32.000.000

VALOR TOTAL DELA EDIFICACION-INCLUYE VIVIENDA FAMILIAR APARTAMENTO Y TERRAZA

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	VALOR TERRAZA	VALOR TOTAL
1	VALOR LIMITE SUPERIOR	\$269.637.298	\$32.000.000	\$301.637.298
2	VALOR PROMEDIO	\$253.396.092	\$32.000.000	\$285.396.092
3	VALOR LIMITE INFERIOR	\$237.154.886	\$32.000.000	\$269.154.886

Al interpretar el anterior cuadro, se puede deducir, que el valor comercial de la vivienda, se encuentra en el rango de: \$301.637.298 a \$ 269.154.886; siendo su valor más comercial a asignar el valor promedio, por lo tanto:

45
200

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO- CONSTRUCCION- CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES RNA 3902-RAA AVAL 14886108

VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA

ITEM	DESCRIPCION	VR COMERCIAL
1	VALOR COMERCIAL PROMEDIO DEL INMUEBLE	\$285.396.092

SON: DOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y DOS PESOS M.CTE



INGENIERO CIVIL FABIAN PAZ ORTIZ
Matricula profesional 19202-31023 cauca.
RNA 3902 RAA : AVAL-14886108

CC Archivo

Ab
201

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO-CONSTRUCCION –CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES CERTIFICACION RNA 3902-RAA Aval-14886108

Guadalajara de Buga, Julio 07 del 2018

Doctor
JULIO CESAR PEREZ CH
LC

**REF: PERITAJE COSTOS DE CONSTRUCCION AÑO 2015 VIVIENDA FAMILIAR CARRERA 11
No 14SUR-33-GUADALAJARA DE BUGA**

Cordial saludo, de acuerdo a su solicitud, le estoy presentando peritaje sobre los costos de construcción directos e indirectos en el año 2015, del inmueble de la referencia.
Las cantidades calculadas son las estipuladas en los planos arquitectónicos, base de la construcción suministrados por el propietario señor José Arley Gallego R.
Los precios establecidos y que sirvieron para los cálculos referentes, son los precios oficiales de la gobernación del valle del cauca para el año 2015.

Atentamente,



INGENIERO CIVIL FABIAN PAZ ORTIZ
Matricula profesional 19202-31023 cauca.

AT
202

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO-CONSTRUCCION –CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES CERTIFICACION RNA 3902-RAA Aval-14886108

PRESUPUESTO

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	VR UNIT	VR TOTAL
	1.-EXCAVACION				
1,1	Excavacion para cimentaciones	M3	27	\$9.880	\$268.736
	TOTAL EXCAVACIONES				\$268.736
	2.-CIMENTACION				
2,1	Fundicion de concreto ciclopeo	M3	12	\$247.620	\$2.852.582
2,2	Fundicion de viga de sobrecimiento de 0,15*0,25	MI	2,4	\$462.930	\$1.111.032
2,3	Suministro, conformacion y compactacion con roca muerta al 95% del Proctor Modificado-PM	M3	9	\$30.470	\$274.230
2,4	Suministro, fleje e instalacion de refierzo de 60,000 psi	KI	220	\$3.040	\$668.800
	TOTAL CIMENTACION				\$4.906.644
	3.-INSTALACIONES SANITARIAS				
3,1	Suministro y colocacion de tuberia sanitaria de 4"	MI	17	\$23.810	\$404.770
3,2	Suministro y colocacion de tuberia sanitaria de 3"	MI	5	\$14.590	\$72.950
3,3	Suministro y colocacion de tuberia sanitaria de 2"	MI	18	\$12.580	\$226.440
3,4	Suministro e instalacion de bajante de aguas negras de 4"-BAN	MI	3	\$24.310	\$68.068
3,5	Suministro e instalacion de bajante de aguas negras de 3"-BAN	MI	8,0	\$12.590	\$100.720
3,6	Suministro e instalacion de bajante de aguas lluvias de 2"-BALL	MI	9,0	\$8.500	\$76.500
3,7	Suministro e instalacion de sifon de 2"	Un	7		
3,8	Construccion de cajas de inspeccion de 0,50*0,50	Un	2	\$150.000	\$130.430
3,9	Construccion de cajas de inspeccion de 0,6*0,6	Un	2	\$170.510	\$144.300
3,10	Construccion de cajas de inspeccion de 1m*1m	Un	2	\$190.000	\$282.700
3,11	Puntos Sanitarios de 4"	UN	4	\$48.910	\$195.640
3,13	Puntos sanitarios de 2"	Un	20	\$22.930	\$458.600
	TOTAL INSTALACIONES SANITARIAS				\$2.161.118
	4.-INSTALACIONES HIDRAULICAS				
4,1	Suministro e instalacion de valvula de 1/2"	Un	5	\$21.060	\$105.300
4,2	Suministro e instalacion de cheque de 1/2"	Un	3	\$30.270	\$90.810
4,3	Suministro e instalacion de llaves terminales de 1/2"	Un	14	\$25.000	\$350.000
4,4	Suministro e instalacion de tuberia de presion 1/2"	MI	40	\$1.670	\$66.800
4,5	Suministro e instalacion de caja para contador de agua	Un	1	\$80.000	\$80.000
4,6	Suministro e instalacion puntos hidraulicos de 1/2"	Un	15	\$29.050	\$435.750
4,7	Suministro e instalacion tanque almacenamiento agua 250 lts	Un	1	\$380.000	\$380.000
	TOTAL INSTALACIONES HIDRAULICAS				\$1.508.660
	5.- INSTALACIONES ELECTRICAS				
5,1	Suministro e instalacion caja para breakers	Un	1	\$62.130	\$62.130
5,2	Suministro e instalacion de toma corrientes dobles	Un	32	\$58.070	\$1.858.240
5,3	Suministro e instalacion de interruptor conmutable	Un	10	\$111.930	\$1.119.300
5,4	Suministro e instalacion de interruptor doble	Un	7	\$77.230	\$540.610
5,5	Suministro e instalacion de interruptor sencillo	Un	6	\$51.170	\$307.020
5,6	Suministro e instalacion de toma para tv cable	Un	6	\$16.840	\$101.040
5,7	Suministro e instalacion de caja para contador	Un	1	\$70.000	\$70.000
5,8	Suministro e instalacion de toma para telefono	Un	6	\$12.250	\$73.500
5,9	Suministro e instalacion puntos electricos para lampara techo	Un	21	\$42.820	\$899.220
5,10	Suministro e instalacion varilla cooper well	UN	1	\$125.060	\$125.060
5,11	Suministro e instalacion tuberia pvc 1"	MI	40	\$4.350	\$174.000
	TOTAL INSTALACIONES ELECTRICAS				\$5.330.120

Acb
203

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO-CONSTRUCCION –CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES CERTIFICACION RNA 3902-RAA Aval-14886108

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	VR UNIT	VR TOTAL
6.- MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL					
6,1	Levantamiento de muros en soga, ladrillo comun	M2	360	\$29.580	\$10.648.800
6,2	Construccion columnas de amarre 0,15*0,20	MI	83	\$27.960	\$2.312.851
6,3	Construccion vigas de amarre 0,15*0,20	MI	150	\$23.090	\$3.463.500
6,4	Construccion escaleras 1-2 piso	Un	1	\$500.000	\$500.000
6,5	Construccion escaleras 2-3 piso	Un	1	\$500.000	\$500.000
6,6	Suministro, fleje y colocacion refuerzo 60000 psi	Kg	771	\$3.040	\$2.343.840
TOTAL MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL					\$19.768.991
7.- LOSA DE ENTREPISO					
7,1	Construccion losa de entrepiso -caseton de guadua 1-2 Piso	M2	80	\$90.210	\$7.216.800
7,2	Construccion vigueta de 0,15*0,25 (2 losas)	M3	11,7	\$304.430	\$3.561.831
7,3	Construccion losa de entrepiso 2-3 piso	M2	80	\$90.210	\$7.216.800
7,4	Suministro, fleje e instalacion de refuerzo de 60000psi	Kg	1180	\$3.040	\$3.587.200
TOTAL LOSAS DE ENTREPISO					\$21.582.631
8.- REPELOS					
8,1	Repello muros 1:2	M2	220	\$11.590	\$2.549.800
8,2	Filos y dilataciones	MI	110	\$13.050	\$1.435.500
8,3	Repello cielo	M2	135	\$19.640	\$2.651.400
TOTAL REPELOS					\$6.636.700
9.-CERAMICA Y ENCHAPES					
9,1	Suministro e instalacion Enchape baños	M2	36	\$39.920	\$1.437.120
9,2	Suministro e instalacion enchape cocina	M2	4	\$39.920	\$159.680
9,3	Suministro e instalacion enchape zona de lavado	M2	2	\$28.000	\$56.000
TOTAL CERAMICA Y ENCHAPES					\$1.652.800
10.- APARATOS SANITARIOS					
10,1	Suministro e instalacion de sanitario linea corona	Un	4	\$208.950	\$835.800
10,2	Suministro e instalacion de lavamanos linea corona	Un	4	\$109.790	\$439.160
10,3	Suministro e instalacion duchas	Un	4	\$90.460	\$361.840
10,4	Construccion de lavaderos	Un	2	\$683.910	\$1.367.820
TOTAL APARATOS SANITARIOS					\$3.004.620
11.- PISOS					
11,1	Fundicion de antepiso e=0,05 m	M2	240	\$19.210	\$4.610.400
11,2	Suministro e instalacion piso en ceramica italiana	M2	157	\$45.030	\$7.069.710
11,3	Suministro e instalacion piso baños en ceramica italiana	M2	10	\$41.910	\$419.100
11,4	Suministro e instalacion piso trafico alto (terrazza)	M2	80	\$43.600	\$3.488.000
TOTAL PISOS					\$15.587.210
12.- PINTURA Y ESTUCO					
12,1	Estuco muros	M2	300	\$4.500	\$1.350.000
12,2	Estuco cielos	M2	160	\$6.150	\$984.000
12,3	Pintura de muros	M2	300	\$6.100	\$1.830.000
12,4	Pintura de cielos	M2	160	\$3.120	\$499.200
12,5	Suministro e instalacion de granotec	M2	60	\$4.940	\$296.400
TOTAL PINTURA Y ESTUCO					\$4.959.600
13.--MESONES EN CONCRETO					
13,1	Construccion mesones en concreto cocinas	MI	2,4	\$92.970	\$223.128
13,2	Suministro e instalacion mueble en formica para cocina	MI	3,4	\$400.000	\$1.360.000
TOTAL MESONES EN CONCRETO					\$1.583.128

AGT
204

FABIAN PAZ ORTIZ
INGENIERO CIVIL
UNIVERSIDAD DEL CAUCA
DISEÑO-CONSTRUCCION –CONSULTORIA DE OBRAS CIVILES
MATRICULA PROFESIONAL 19202-31023 CAUCA
AVALUOS Y PERITAJES CERTIFICACION RNA 3902-RAA Aval-14886108

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	VR UNIT	VR TOTAL
14.- CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA					
14,1	Suministro e instalacion closets habitaciones	M2	9	\$120.000	\$1.080.000
14,2	Suministro e instalacion muebles de cocina	Un	1	\$2.500.000	\$2.500.000
14,3	Suministro e instalacion muebles baño	Un	1	\$260.000	\$260.000
14,4	Suministro e instalacion marcos metalicos para ventanas	M2	3	\$72.180	\$216.540
14,5	Suministro e instalacion marcos metalicos para puertas	Un	5	\$71.690	\$358.450
14,6	Suministro e instalacion marcos metalicos para celosias	Un	5	\$40.000	\$200.000
14,7	Suministro e instalacion de puertas	Un	5	\$116.800	\$584.000
14,8	Suministro e instalacion de ventanas en carpinteria metalica	Un	3	\$145.050	\$435.150
14,9	Suministro e instalacion de celosias	Un	5	\$70.000	\$350.000
14,10	Suministro e instalacion barandas metalicas escaleras	MI	5	\$35.000	\$175.000
TOTAL CARPINTERIA METALICA Y MADERA					\$6.159.140
15.- VARIOS					
15,1	Suministro e instalacion lavaplatos en acero inoxidable	Un	2	\$97.670	\$195.340
15,2	Suministro e instalacion estufa integral	Un	2	\$150.000	\$300.000
15,3	Suministro e instalacion de pasamanos en tuberia galvanizada	MI	4	\$243.050	\$972.200
15,6	Suministro e instalacion de divisiones para baño	M2	3	\$149.400	\$448.200
15,7	Fundicion murete division ducha	MI	3	\$42.590	\$127.770
TOTAL VARIOS					\$2.043.510
16.- FACHADA					
16,1	Suministro e instalacion de puerta garaje	M2	5	\$181.600	\$908.000
16,2	Suministro e instalacion de puerta	M2	2	\$181.600	\$363.200
16,3	Suministro e instalacion ventaneria balcon	M2	2,5	\$145.050	\$362.625
16,4	Suministro e instalacion ventanas	M2	2,5	\$145.050	\$362.625
16,5	Suministro e instalacion de granotec	M2	20	\$4.940	\$98.800
16,7	Suministro e instalacion de fachaleta	M2	2	\$32.000	\$64.000
16,8	Fundicion antepiso e=0,05 m	M2	14	\$19.210	\$268.940
16,9	Suministro e instalacion de ceramica piso trafico alto	M2	14	\$43.600	\$610.400
TOTAL FACHADA					\$3.038.590
17.- CUBIERTA					
17,1	Suministro e instalacion de cubierta en parte de terraza EM	MI	18	\$30.000	\$540.000
17,2	Suministro e instalacion cubierta en em, sencilla	MI	28	\$18.300	\$512.400
17,3	Suministro e instalacion teja ajover y/o policarbonatro	M2	42	\$35.490	\$1.490.580
TOTAL CUBIERTA					\$2.542.980
TOTAL PRESUPUESTO					\$102.735.179
Imprevistos 5%					\$5.136.759
Administracion delegada 8%					\$8.218.814
Total					\$116.090.752

A este valor, se le debe sumar, el valor del lote, que para el año 2015, en ese sector, tenía un precio de \$500.000/ m2; por lo tanto:

VALOR TOTAL INVERTIDO

ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	Construcción para el año 2015	\$116.090.752
2	Lote de 91 m2 a razón de \$500.000/ m2	\$45.500.000

VALOR TOTAL INVERTIDO HASTA EL AÑO 2015 **\$161.590.752.**

SON: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.CTE.

INGENIERO CIVIL FABIAN PAZ ORTIZ
Matricula profesional 19202-31023 cauca. **ING FABIAN PAZ ORTIZ**



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez, el presente proceso divisorio. Queda para proveer. **Buga, Marzo trece (13) de 2020.**

Días inhábiles: Vacancia judicial. Desde el 06 de abril de 2020 al 12 de abril de 2020.

LUZ STELLA CASTAÑO OSORIO
Secretaria.-

AUTO DE SUSTANCIACION N° 681
RADICACION No.: 76-111-40-03-001-2018-00498-00
DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN.
DEMANDANTE: JOSE ARLEY GALLEG0.
DEMANDADO: YEIMY FERNANDA DOMINGUEZ ORTIZ.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Tres (03) de abril del dos mil veinte (2020)

Dentro del proceso de la referencia, el apoderado judicial del extremo activo, allega avalúo comercial del bien inmueble objeto de Litis, el que será atendido una vez practicado el secuestro del mismo.

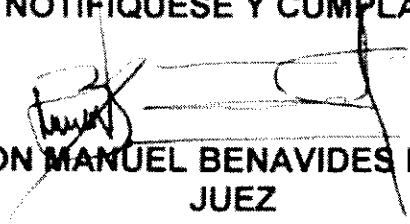
Por lo anterior, el Juzgado Primero Civil Municipal de Guadalajara de Buga.

RESUELVE:

PRIMERO: ALLEGAR el avalúo comercial del bien inmueble objeto de Litis, presentado por el apoderado judicial del extremo activo.

SEGUNDO: UNA VEZ practicado el secuestro del inmueble aquí decretado, se procederá de conformidad.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


WILSON MANUEL BENAVIDES NARVÁEZ
JUEZ

Proyectó: Mariela R.

