

✓ Favoritos

Elementos elimi... 15

Elementos envia... 1

EQUIPO J 1 C M ... 1

Bandeja de e... 1466

Agregar favorito

✓ Carpetas

✓ Bandeja de e... 1466

of apoyo judicial ...

Borradores 176

Elementos envia... 1

✓ Elementos elimi... 15

CSJ

REVISION CORTE...

Correo no dese... 19

Archive

> Notas

Acuerdo Cobro Co...

Asuntos Labora... 63

AUTOS ENVIA D... 6

Banco Agrario 109

Bienestar Social 110

Calificación Calida...

Capacitaciones 122

CIRCULARES 7

CONFIRMAN RE... 7

Conflicto Competen

Consejo Seccio... 56

Conversation Histo...

DEMANDAS NU... 4

Estadística

EXCLUSION AUXILI...

Fallos de Segunda...

FALLOS JUZGADO 2

Fuentes RSS

Aporte de AVALUO bien inmueble a rematar. Proceso Radicado:

4

JUAN MANUEL VALENCIA CASTILLO <juanmakite32@hotmail.com>

Miè 14/10/2020 10:39

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga

ESTUDIO mercado PORTALES...
240 KB

ESTUDIO22 mercado PORTAL...
26 KB

4 archivos adjuntos (3 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

BUGA, VALLE DEL CAUCA. OCTUBRE DE 2020

Doctores:

JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL MUNICIPAL DE BUGA (VALLE DEL CAUCA)
E.S.D.

Referencia: Aporte de Avalúo Bien Inmueble

Radicado: 76-111-40-03-001-2019-00041-00

Proceso: Ejecutivo

Demandante: CONDOMINIO LOS PORTALES DEL RÍO, NIT. 815-000.015-7

Demandada: Maribel Escobar Granobles Osorio.

Cordial Saludo.

En mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, de manera atenta y respetuosa me permito allegar a su Honorable Despacho Judicial AVALUO DEL BIEN INMUEBLE sobre el cual recaen medidas cautelares dentro del proceso de la referencia. Lo anterior, en orden a que se prosiga con el trámite legal y reglamentario del mencionado proceso.

Agradezco la atención prestada,

Atentamente,

Juan Manuel Valencia Castillo

JUAN MANUEL VALENCIA CASTILLO

C.C. 94.476.805

T.P. 178.006 del Consejo Superior de la Judicatura

Responder

Reenviar

MEMORIA DE CALCULO (INVESTIGACION DE MERCADO)

Item	Tipo - Direccion	Valor Venta	Valor M ²	Fuente	Tamaño	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	PORTALES CASA 45	\$ 280,000,000.00	\$ 2,153,846.15	3212289706	130.00 M ²	0.90	1.00	1.00	\$ 1,938,461.54
2	PORTALES DEL RIO	\$ 255,000,000.00	\$ 2,179,487.18	OLX PROPERATI	117.00 M ²	0.80	1.00	1.00	\$ 1,743,589.74
3	Barrio aledaño	\$ 430,000,000.00	\$ 2,150,000.00	Internet	200.00 M ²	0.90	1.00	1.00	\$ 1,935,000.00
4	Barrio aledaño	\$ 250,000,000.00	\$ 1,851,851.85	Internet	135.00 M ²	0.95	1.00	1.00	\$ 1,759,259.26
PROMEDIO									
Desv. Standar									
Coef. De Variación									
Limite superior									
Limite inferior									
vr adoptado									
AREA DEL PREDIO									
VALOR ADOPTADO POR M ²									
\$ 1,844,077.64									
130.00 M2									



Vendo Hermosa Casa De Dos Pisos
\$ 430,000.000
 Guadalupe De Buga - Valle Del Cauca - Venta - Casa - 200 m²
 Vendo hermosa casa de dos pisos de 500 año y medio de constr. con balcon muy moderna con 3 alcoba y alcoba principal con v

Casa De 2 Plantas Y Terraza Nueva
\$ 250,000.000
 Guadalupe De Buga - Valle Del Cauca - Venta - Casa - 135 m² -
 Casa de 2 plantas con terraza que se alquila sea comedor cocina
 habitaciones con doppel principal con vestier y baño terraza con:



2003/2020 en Tixuz

AREA LOTE	101.25	
VR M ² lote y construccion	1,844,077.64	
AREA lote y construccion	MEDIA A+C	VR INMUEBLE
130.00	\$ 1,844,077.64	\$ 239,730,092.59
AREA CONSTRUIDA	vr/m ² construccion	VR area construida
130.00	\$ 1,255,400.00	\$ 163,202,000.00
		\$ -
	tot cr const	\$ 163,202,000.00
VR DEL INMUEBLE	VR AREA CONSTRUI	VR DEL LOTE
\$ 239,730,092.59	\$ 163,202,000	\$ 76,528,092.59
VRM ² LOTE	\$ 755,833.01	

MEMORIA DE CALCULO

COSTO DE REPOSICION DEPRECIACION SEGUN FITTO Y CORVINI

PARTE ANTIGUA

DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUIDA		130,00
COSTOS DIRECTOS		
COSTOS INDIRECTOS		
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.850.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.850.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 240.500.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ -	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 240.500.000,00	\$ 1.850.000,00
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)		
VIDA ÚTIL O T EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXI EDAD AÑOS	27	
VIDA REMANE EDAD AÑOS	73	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR	27,00%	
ESTADO DE C Rango de 1 a 5	3	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 77.300.067,00	32,14%
Determinación valor actual de la Construcción	\$ 77.300.067,00	
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 240.500.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 77.300.067,00	
SUBTOTAL	\$ 163.199.933,00	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 163.199.933,00	\$ 1.255.384,10
VALOR 1º PISC	\$ 163.199.933,00	\$ 1.255.384,10
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 164.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1,0	
VALOR POR M²	\$ 1.255.384,10	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 1.255.400,00	

SEGÚN CONSTRUDATA 195 TIPOLOGIA
HOMOGENIZADA EN

MEDIA EL VALOR COMO NUEVO ES DE "\$ 1,988,343/M²
\$ 1.850.000,00

REPORTE DE AVALÚO DE UNA VIVIENDA FAMILIAR

LOCALIZACIÓN

**Buga Conjunto
residencial Portales del río
Calle 3 A N ° 21 A -70
Casa 75**

ELABORADO POR

**FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA Q.
Perito Avaluador Teléfono: 316641222
RAA: AVAL -14870764
Guadalajara de Buga - Valle**

FECHA DEL INFORME

GUADALAJARA DE BUGA, OCTUBRE 08 DE 2.020

PROPÓSITO DEL AVALÚO

El motivo del presente informe es determinar el valor comercial del inmueble situado en el área urbana de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca Conforme al decreto 1420, la Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos, la Ley 388 de 1.997 Y a las normas internacionales para avalúos de la IVS

"El valor del mercado es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción" Se aplica igualmente el principio de **MAYOR Y MEJOR USO**

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como el uso más probable de un bien inmueble físicamente posible, justificado permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado El mayor y mejor uso de una propiedad, se define como el uso más razonable y probablemente el uso que soportara el valor más alto. El mayor y mejor uso, debe cumplir con varios principios económicos a saber: legalmente permitido, físicamente posible, financieramente probable y el máximo productivo. Este concepto se basa en la teoría tradicional de valoración que refleja las actitudes de compradores y vendedores, que reconocen que este valor depende de los beneficios futuros.

De acuerdo con la teoría de valoración, se debe analizar la propiedad como si no estuviera desarrollada o construida y sin mejoras (construcciones). Con base en el anterior concepto, se aclara el significado de Cada uno de estos principios

- Legalmente Permitido: Que usos están permitidos por la norma urbana y otras
- restricciones legales
- Físicamente Posible: Qué uso es posible con las limitaciones físicas del sitio
- Financieramente Factible: Cuál uso, permitido y posible, producirá una utilidad
- positiva para el propietario
- Más Productivo: Cuál uso producirá la mayor utilidad neta)

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 FECHA DE A VISITA:** 02/10/2020
- 1.2.DIRECCIÓN:** Calle 3 A N ° 21 A -70
- 1.3 BARRIO:** Portales del Rio casa 75 del bloque B
CIUDAD: Buga, Departamento del Valle del Cauca
- 1.4 PROPIETARIO:** **MARIBEL ESCOBAR SANCHEZ Y OTRA**
CC:38.869.931
- 1.5 LOCALIZACIÓN:** Conjunto residencial "Portales del rio", zona occidental de la ciudad de Buga.
- 1.6 VECINDARIO:** El Barrio se encuentra ubicado al lado Oeste del barrio residencial La Merced y al sur de la Avenida Señor de los Milagros y al lado este del terminal de transportes
- 1.7 COMUNIDAD:** Enmarcado en el estrato IV en la zona de actividad residencial R3
- 1.8. VÍAS DE ACCESO:** Las principales vías son: La calle 3A o Avenida del señor de los Milagros y la carrera 22
- 1.9 TRANSPORTE:** Ruta de buses, busetas y servicio de taxis. predio alejado al terminal de transporte
- 1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:** Cuenta con todos los servicios públicos básicos, como agua energía alcantarillado y complementarios como gas domiciliario. alumbrado y recolección de basuras

2. ASPECTO JURÍDICO

El inmueble fue adquirido en compraventa realizada a la CONSTRUCTORA EL FARO LTDA CONSTRUFARO según escritura N° 794, Notaria 2ª de Buga
Radicada en fecha: 03-31-1993

Nota: Lo anterior no constituye estudio de títulos del inmueble.

3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Matrícula Inmobiliaria: 373 - 45931

Cédula Catastral N °: 7611101020000 197 0801800000051

Avaluó catastral: \$ 123.241.000

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y DIMENSIONES (según escritura N ° 794, Notaria 2ª de Buga

Radicada en fecha: 03-31-1993

Norte	:	EN EXTENSION DE 7.50 CON EL LOTE 74
Sur	:	EN EXTENSION DE 7.50 M CON LA CALLE INTERIOR B
Oriente	:	EN EXTENSION DE 13.5M CON EL LOTE 73
Occidente	:	EN EXTENSION DE 13.5 M CON EL LOTE 77

4.1.1 TOPOGRAFÍA

La forma del lote:	Rectangular
Relieve:	Plano
Frente:	7.50 M
Fondo:	13.50 M

3.1.2 CUADRO DE ÁREAS

Área del lote según títulos	:	101.25 M ²
Área construida según títulos	:	90.00 M ²
Área Construida según igac:		130.00 M ²
Área Construida según perito:		130.00 M ²

3.1. DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

3.2.1 Estado actual de la construcción:

Tipo: vivienda unifamiliar de construcción moderna

Vetustez: edad 27

3.2.2 Número de pisos: Dos

3.2.3 Materiales de construcción:

Puertas y Ventanas: metálicas

Cubierta: En teja de barro,

Fachada: De ladrillo, repellada y pintadas

Pisos: tablón y cerámica

Cielo Raso: machimbre y pañete

Paredes: con repello, estuco y pintura

Baños: sanitarios en porcelana, paredes en enchapes
de azulejo, otro con cerámica y tina de baño, vidrio
templado de división

Cocina: en azulejo grande, lavaplatos en acero inoxidable

Patios: en tablón

Gradas: en cerámica

4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

DEPENDENCIAS

En el primer piso cuenta con un garaje, sala, comedor, un baño social, una cocina y zona de ropas con patio, un estar El segundo piso consta de tres cuartos, balcón y dos baños

4. ASPECTO ECONÓMICO

4.1. UTILIZACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:

Actualmente está siendo utilizado como vivienda familiar

4.2 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Se encuentra en una zona residencial al occidente de la ciudad en un conjunto residencial totalmente desarrollado, al lado del conjunto se encuentran colegios, el terminal de transporte, Centro comercial Buga Plaza y Supermercado Metro y clínica de Urgencias Médicas.

4.3 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA DE LA ZONA

La situación es de equilibrio.

5. CONSIDERACIONES

El inmueble se encuentra por la parte exterior del conjunto residencial cerrado ,con vigilancia permanente con áreas sociales y recreativas como salón de reuniones y piscina Cuenta con todos los servicios públicos y parabólica .Para la evaluación se ha tenido en cuenta la situación en la zona residencia R3 su cercanía al terminal de transporte su excelente ubicación y vías de acceso, se encuentra muy cerca de la Avenida del Milagroso y la Doble calzada, corredor Inter Regional CIR-1 y con el CMIRTM, Corredor Mixto Inter Regional de Transporte Masivo. El Método utilizado fue el del costo de reposición para la construcción y el comparativo para el terreno.

Utilizando ofertas y homogenizándolas según ubicación, tamaño y negociación, el análisis estadístico de estas y la aplicación de premios o castigos según el caso.

Se utiliza el área que aparece en los títulos (101.25m² para el lote y para la construcción las del del IGAC de 130m², medida que es muy similar a la encontrada por el perito que fue de 129.2 m²

En los títulos aparece un área construida de 90m², existiendo una diferencia de 40 m² con relación a la medida tomada por el perito, área mayor por ampliación realizada por la dueña, se considera que debe legalizar estos 40m²

7. CUADRO DE VALORES

CUADRO DE VALORES

	M ²	VR/M ²	VALOR
AREA LOTE	101,25	\$ 755.833,01	\$ 76.528.092,26
AREA CONSTRUIDA P1+P2	130,00	\$ 1.255.400,00	\$ 163.202.000,00
VR TOT PREDIO			\$ 239.730.092,26

Redondeando \$ 239.730.000

7.1 FIRMAS

FRANCISCO DARAVIÑA Q.
RNA N.º 1373, RAA: AVAL 14.872.764

7. ANEXOS

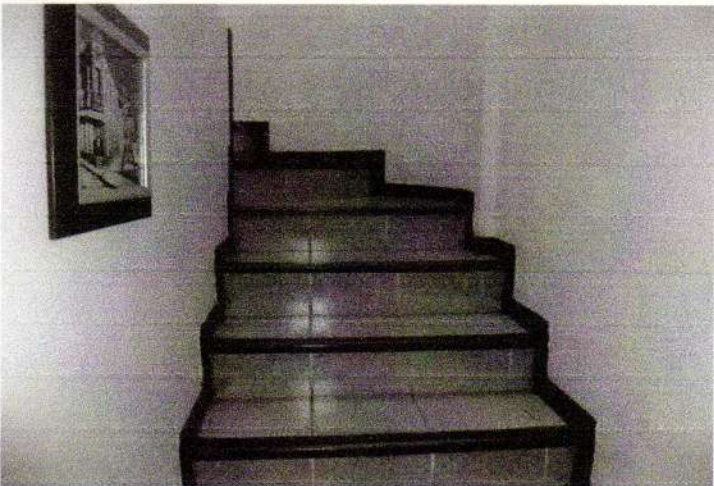
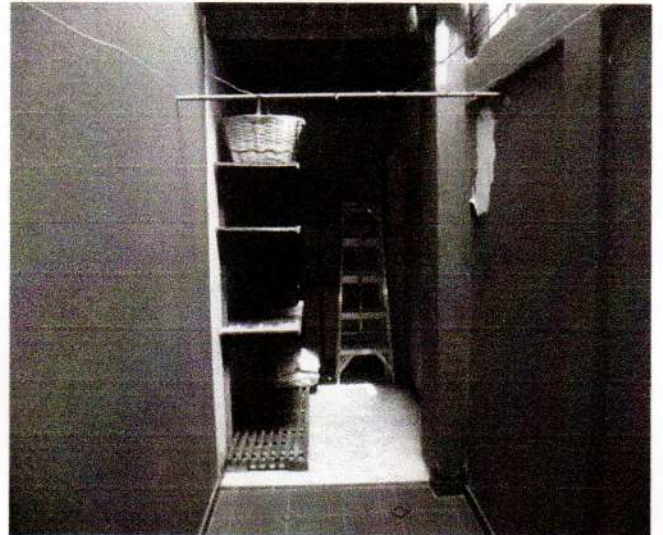
- 1. PLANO DE UBICACIÓN**
- 2. ESTUDIO FOTOGRÁFICO**
- 3. CERTIFICADO DE AVALÚO**

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

1. El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad o el título legal o escritura de la misma.
2. El evaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicita el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
3. El Avaluador certifica en el informe sólo sus análisis profesionales, sin sesgo de opiniones y conclusiones que están sujetas a las condiciones de limitación expresadas.
4. El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su Emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios Inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que Afecten o modifiquen los criterios analizados.
5. El Avaluador no tiene ningún interés presente ni cercano en la propiedad avaluada y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad a la fecha.
6. Se prohíbe la reproducción total o parcial del informe sin autorización escrita del evaluador
7. Con base a la información contenida en este reporte y con nuestra experiencia como Avaluador es mi opinión que el valor en el mercado de la propiedad es cuestión a octubre 5 2.020, es de DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS MCT \$(239.730.000)

FRANCISCO DARAVIÑA
RNA N ° 1373 RAA: AVAL -14872764





ACCESO AL SEGUNDO PISO



ENTORNO



FACHADA Y NOMENCLATURA



GARAJE