



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho de la señora juez el presente proceso con el escrito procedente de la apoderada judicial de la parte actora, en donde allegó el avalúo comercial del bien inmueble folio 276 a 295. Sírvasse proveer.

Cartago Valle, 03 de julio de 2020.

Yuli Lorena Ospina Castrillón
Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Cartago Valle, Tres (3) de julio de dos mil veinte (2020)

Ref.: EJECUTIVO (CON GARANTIA HIPOTECARIA)

Rad.: No.: 2015-00176-00

Dte: JUAN ALBERTO OCHOA RESTREPO hoy cesionaria YULI CATALINA AVILA

Ddo: OLGA LUCIA ARANGO DUQUE

Auto No.: 1318

Del avalúo comercial del bien inmueble presentado por la parte actora y el cual asciende a la suma de **\$70.347.200.00**, se corre traslado a la parte pasiva por el término de diez (10) días (art. 444 del CGP).

Asimismo agréguese al expediente los recibos allegados, para que se tengan en cuenta en su oportunidad.

NOTIFIQUESE,

La Juez,


MAGDA DEL PILAR HURTADO GOMEZ

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO
SECRETARIA

Cartago (Valle), 06 DE JULIO DE 2020. Notificado por anotación en ESTADO No. 047 de la misma fecha.

YULI LORENA OSPINA CASTRILLON
Secretaria

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

FECHA: Septiembre 25 de 2019

TIPO DE INMUEBLE: Local Comercial

LOCALIZACIÓN: Calle 35 No. 6N-22
Urbanización San Pablo
Municipio de Cartago
Departamento del Valle del Cauca

PROPIETARIO: Olga Lucía Arango Duque

OBJETO: Determinar el Valor Comercial

VALOR: \$ 69.513.600

AVALUADOR: Luis Jaime Restrepo G.
Arquitecto
Matricula 875 de Caldas
RAA.
AVAL 10071628

1. GENERALIDADES

1.1. Dirección del Inmueble

El Inmueble materia de este Avalúo, se encuentra ubicado en la Calle 35 No. 6N-22, Urbanización San Pablo, Municipio de Cartago, Departamento del Valle del Cauca.

1.2. Clase de Inmueble

Se trata de un Inmueble de Dos (2) Pisos con Locales en Primero y segundo Piso.

1.3. Propietario

Como Propietario figura la señora **Olga Lucía Arango Duque**.

1.4. Solicitud y Tipo del Avalúo

El día 24 de septiembre de 2019, se me solicitó la elaboración de un Avalúo Comercial.

1.5. Inspección Ocular

El Inmueble fue visitado el día 24 de septiembre de 2019, por parte del **Arquitecto Luis Jaime Restrepo Giraldo**, Perito Avaluador.

1.6. Destinación del Inmueble

A la fecha de la Visita el Local se encontró Desocupado.

1.7. Ubicación-Sector

El Inmueble se localiza al Nor-Occidente del Municipio.

Sector caracterizado por Vivienda Unifamiliar Independiente de Uno (1) y Dos (2) Pisos.

Como Actividad Comercial predominante se encuentran Tiendas de Barrio y Comercio Menor.

El Inmueble se encuentra frente al Polideportivo San Pablo.

1.8. Vías de Acceso

Al Sector se accede por la Cra. 2, Vía que une a Cartago con el Sector del Aeropuerto Santa Ana.

Se parte por la Cra. 1 a la Calle 37 y Cra. 6N.

Vías en Buen Estado, Pavimentadas y con Alumbrado Público.

1.9. Transporte Público

Sector Servido por Rutas de Transporte Público Municipal.

1.10. Servicios Públicos

El Sector cuenta con todos los Servicios Públicos de Infraestructura como Energía, Agua, Alcantarillado, Gas Domiciliario y Aseo.

2. ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD

2.1. Descripción

Se trata de una Construcción esquinera de Dos (2) Pisos, distribuida así:

Primer Piso: Local con Acceso Directo por la Calle 35 y por la Cra. 6N, distribuido así:

- Salón.
- Bodega – Cocineta.
- Dos Baños.

Segundo Piso: Local con Acceso por la Cra. 6N, distribuido así:

- Salón.
- Baños.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Estructura: Aporticada, Columnas, Vigas y Cimentación en Concreto Reforzado.

Placa: Maciza, Apoyada en Columnas y Vigas en cajón, Metálicas.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

- Muros:** Ladrillo Farol, Revoque, Masilla.
- Fachada:** Ladrillo Farol, Revoque, Masilla.
- Cubierta:** Teja de barro sobre Varillones de Guadua y Vigas en Estructura Metálica.
- Cielo Raso:** Primer Piso: Pintura bajo Placa.
- Pisos:** Primer Piso: Baldosa de Cemento.
Segundo Piso: Mortero.
- Carpintería Metálica:** Puertas Primer Piso en Lámina C.R.
Ventanas Primer Piso en Lámina C.R.
- Baños:** Aparatos sanitarios.
- Cocineta:** Poyo en Acero.
- Inmueble en Regular Estado de Conservación, el Segundo Piso no tiene Ventanería, Pisos y Cielo Raso. Baños sin Enchape.***

4. ASPECTOS JURÍDICOS

4.1. Títulos

Inmueble de Propiedad de **Olga Lucía Arango Duque.**

Escritura Pública No. 0790 del 30-03-2009.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

Notaría Segunda del Círculo de Pereira.

Matrícula Inmobiliaria 375-42517

Ficha Catastral 76147013000004210005000000000

4.2. Linderos

Contenidos en Escritura Pública No. 0790 del 30-03-2009. Notaría Segunda del Círculo de Pereira.

“El presente Resumen No Constituye un Estudio de Títulos”.

4.3. Reglamentación Urbanística

Normas y Usos

Se encuentran Contenidos en el POT del Municipio de Cartago 200-2009.

Vivienda Unifamiliar - Bifamiliar.

4.4. Vetustez del Inmueble

Inmueble construido en el año 2004.

4.5. Riesgo Geológico y/o Inundación

El Inmueble No presenta Daños Físicos por Eventos Geológicos o Inundación o Riesgo de Inundación.

Así mismo NO presenta Afectaciones por Cesiones Viales o Violaciones urbanísticas.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

4.6. Áreas

Lote 61,60 M²

Construcción 123,20 M²

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1. Criterios de Avalúo

Para determinar el Valor del Inmueble se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- Las Características Intrínsecas y Extrínsecas del Inmueble en cuanto a Ubicación, Topografía, Forma Geométrica, Área, Servicios Públicos, Infraestructura y Uso Actual.
- Las Características de la Construcción, Especificaciones Técnicas y Arquitectónicas, estado de Conservación, Edad, y Grado de Vetustez.
- El Tipo de Explotación Económica del Inmueble.

5.2. Consideraciones Especiales

- La Localización del Inmueble en una Zona Consolidada Urbanísticamente.
- La Normatividad Urbanística.

- Las Excelentes Condiciones de Acceso y desalojo del sector, ya que está conectado a importantes Vías Arterias de la Ciudad.
- La Infraestructura del Sector que cuenta con todos los Servicios Públicos.
- Los Valores Comerciales de Predios ubicados en el Sector.
- El Grado de Deterioro del Inmueble.

6. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

6.1. Normatividad

La Metodología utilizada para efectos del Presente Estudio, se encuentra demarcada en las Normas Internacionales de Avalúos (IVSC) y en la Resolución No. 620 de septiembre 20 de 2008, del IGAC.

Método Comparativo o Enfoque de Mercado

Se utiliza en los Avalúos de Bienes que pueden ser analizados con Bienes comparables existentes en el Mercado Abierto; se basa en la Investigación de la Oferta y la Demanda de dichos Bienes, Operaciones de Compraventa Recientes, Operaciones de Renta o Alquiler y que mediante una Homogenización de los Datos obtenidos, permiten al Avaluador estimar un Valor de Mercado.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

El Supuesto que justifica el Empleo de este Método se basa en que un Inversionista no pagará más por una Propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una Propiedad similar de Utilidad comparable disponible en el Mercado.

También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

Para tal análisis se aplicó la Desviación Estándar.

Los Inmuebles analizados fueron los siguientes:

Inmueble 1

Casa Barrio San Pablo

Vía Peatonal Piso 1

Área 72,00 M²

Valor \$ 60.700.000

Mitula Inmobiliaria

Inmueble 1

Casa Barrio San Pablo

Vía Vehicula Piso 1

Área 67,00 M²

Valor \$ 51.800.000

Tixus

Inmueble 3

Casa Santana

Vía Vehicular Piso 1

Área 81,00 M²

Valor \$ 59.100.000

Propiedad Raíz

Promedio \$ 781.940

Desviación Estándar \$ 57.223

Coeficiente de Variación 7%

Límite Superior \$ 839.163

Límite Inferior \$ 724.716

Valor Adoptado \$ 780.000

Lote: para determinar el Valor del Lote se asume un 20% del Valor del Promedio de la Construcción, de acuerdo a los Inmuebles analizados.

De acuerdo al estado de la Construcción se aplica una Depreciación por Estado de Conservación y por Edad del Inmueble.

Para tal efecto se utiliza el Método de Fitto & Corvini.

Lote: Valor M² Construcción x 20%

\$ 750.000 x 20% = \$ 150.000

Construcción

Edad 17 años

Vida Útil 100 años

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

Edad en la Vida	17%
Estado de Conservación	3,50
Depreciación	39,84%
Valor Reposición	\$ 780.000
Valor Depreciación	\$ 310.752
Valor Final	\$ 469.248
Valor Adoptado	\$ 470.000

7. VALOR DEL INMUEBLE

Lote

Área $61,60 \text{ M}^2 \times \$ 156.000 = \$ 9.609.600$

Construcción

Área $123,20 \text{ M}^2 \times \$ 470.000 = \$ 59.904.000$

Valor Total \$ 69.513.600

8. NOTAS ESPECIALES

- Luís Jaime Restrepo Giraldo, Perito Avaluador, deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO

- El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial de la unidad avaluada, entendiéndose por precio comercial, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libres de toda necesidad.
- La información que contiene el presente avalúo, se obtuvo de la visita directa que practicó el Avaluador al predio.
- El presente Avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven. Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 Artículo 2o. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- La Información Jurídica consignada en el presente Estudio no corresponde a un Estudio Formal de los Títulos.
- La información sobre títulos y áreas fue extractada de la documentación suministrada por la entidad solicitante, razón por la cual El Avaluador no se hace Responsable por la Veracidad de la misma.

Atentamente,
LUIS JAIME RESTREPO GIRALDO
ARQUITECTO
AVAL 10071628