

Señor

JUEZ 01 CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA VALLE

E. S. D.

Referencia: ENVÍO AVALÚO COMERCIAL

Clase de proceso: SUCESION INTESTADA DE MENOR CUANTIA Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL

Demandante: KATHERINE CEBALLOS PARRA y YOSER ESNEYDER DIAZ CEBALLOS

Causante: OLABER DIAZ HERMOSA

Radicación No. 2021-00117-00

Respetado Doctor(a):

GUILLERMO ORTIZ MORENO, mayor de edad, domiciliado y residente en Cartago Valle del Cauca, con cédula de ciudadanía número 80.362.734, expedida en Bogotá y portador de la tarjeta profesional de Abogado número 328.653 del Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del mandato judicial que me confiere la Señora KATHERINE CABALLO PARRA, persona mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 1.112.772.339 de Cartago Valle del Cauca, domiciliada y residente en la misma ciudad y actuando en nombre y representación de su hijo menor YOSER ESNEYDER DIAZ CEBALLOS, heredero de su difunto padre OLABER DIAZ HERMOSA **(Q.E.P.D.)**, con el debido respeto, adjunto al presente me permito enviar, el avalúo comercial del predio objeto de la sucesión de la referencia, de acuerdo a lo ordenado por su señoría en audiencia virtual llevada a cabo el día 31 de agosto de 2022.

Así mismo, me permito informar a su señoría que simultáneamente se envía copia del avalúo a las partes inmersas en el presente proceso.

Agradezco su valiosa atención y trámite con la presente solicitud.

Del señor Juez

Atentamente,

GUILLERMO ORTIZ MORENO

C.C. No. 80.362.734 de Bogotá.

T.P. No. 328.653 del Consejo Superior de la Judicatura

Apoderado de la demandante.



AVALÚO COMERCIAL

VALOR COMERCIAL - RAZONABLE

DIRECCIÓN ACTUAL: Carrera 53 # 53-69
Sevilla - Valle

PROPIETARIOS: Olaber Diaz Hermosa

FECHA DE VISITA: 02 de septiembre del 2022

FECHA INFORME: 10 de septiembre de 2022

SOLICITADO POR: KATERINE CEBALLOS PARRA

USO DEL AVALUO: Sucesión Intestada

PERITO AVALUADOR: HUMBERTO MARIN ARIAS
ALVARO SANTANA BARCO

Cartago, Septiembre 10 - 2022

INTRODUCCIÓN

PROPOSITO DEL AVALÚO

El siguiente estudio, es para obtener el valor comercial razonable del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una transacción de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, del bien inmueble ubicado en la Carrera 53 # 53 - 69 Municipio de Sevilla Valle del Cauca.

El trabajo a realizar se hace dando cumplimiento a los establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998 de la Ley 388, La Resolución 620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el 2008, que reglamenta los procedimientos que se deben cumplir en esta experticia. En el presente estudio se aplicarán los Métodos: Comparativo o de Mercado para determinar el valor del terreno y el Método de Costo de Reposición.

DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

“Se entiende por valor comercial – razonable de un inmueble el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (Art.2, Decreto 1420/98).

INFORMACION GENERAL

CLASE DE AVALÚO: Comercial Predio Urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Residencial

LOCALIZACIÓN: Lote medianero.

Municipio: Sevilla

Departamento: Valle del Cauca

Dirección: Carrera 53 # 53 - 69

1. TITULACIÓN

1.1 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 542 de fecha 10 de agosto de 2017 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Sevilla Valle del Cauca.

1.2. LINDEROS VISUALIZADOS:

Sur: Con el inmueble 53 – 55 de la Kra 53

Oriente: con la vía vehicular de la Kra 53

Occidente: con el predio 53 – 69 de la Kra 54

Norte: con el inmueble 53 – 77 de la Kra 53

1.3 LINDEROS ESCRITURA:

Los linderos registrados se encuentran en la Escritura Publica No. 542 de fecha 10 de Agosto de 2017 Notaria Segunda del Circulo de Sevilla Valle

1.4 FICHA CATASTRAL:

01-00-144-010-000

1.5 MATRICULA INMOBILIARIA:

382 – 8097

1.6 REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL

2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

2.1 SECTOR:

Barrio Porvenir y Alto de la Cruz

2.2 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL SECTOR:

Kra 53 # 53 -69

2.3 VECINDARIO:

El inmueble está ubicado en un sector Residencial, la zona la conforman los barrios El Porvenir y barrio Alto de la Cruz.

2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

2.4.1 Del Sector: Residencial

2.4.2 De la Cuadra: Residencial y Comercial

2.5 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

La construcción no presento desarrollo de nuevas construcciones, parte del sector aun conservan variedad de construcciones.

2.6 FACILIDADES DE ACCESO:

Partiendo de la Plaza Principal sobre la carrera 51 en un solo sentido hasta llegar a la carrera 53 girando y sobre el costado izquierdo se encuentra el inmueble identificado con la nomenclatura 53 -69

2.7 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA:

Llegando a Sevilla su acceso desde la plaza principal hasta llegar al inmueble.

2.8 Vías frente a la propiedad.

Carrera 53 pavimentada.

2.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

2.9.1 Vías: Pavimentadas.

2.9.2 Andenes: Si.

2.9.3 Alumbrado Público: Si.

2.9.4 Redes de servicios públicos:

Acueducto

Alcantarillado

Energía

2.10 TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es atendido por busetas y taxis.

PLANOS DE LOCALIZACION:

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

3.1 NORMAS Y USOS DEL SUELO

4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

4.1 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

4.1.1 Áreas:

El área construida de la edificación es de 79 metros primer nivel, el segundo nivel interno es de 36 metros, esta área del segundo nivel fue tomado por el perito a base de cinta decámetro.

4.1.3 Forma Geométrica:

El inmueble objeto del avalúo presenta una forma geométrica rectangular, su terreno esta conformado el 60% es plano y un 40% aproximados presenta una forma de barranco.

4.1.4 Distribución Interna:

Primer Nivel:

El inmueble consta de:

Puertas metálicas y madera

Ventanas metálicas, lo mismo su marco

Corredor o zaguán Uno

Sala Uno

Alcobas sin closet Tres

Cocina sencilla Una

Patios grandes Dos

4.1.5 La Construcción:

La edificación tiene una forma rectangular.

4.1.5.1 Cimentación:

La estructura muestra que tiene cimentación ciclópea.

4.1.5.2 Mampostería:

En ladrillo, repellado y pintado, columnas en ferro concreto.

4.1.5.3 Cubierta:

Teja de barro.

4.1.5.4 Cielos rasos:

Tablilla y armazón de madera a la vista.

4.1.5.5 Pisos:

Cerámica - baldosa - cemento rustico y tierra

4.1.5.6 Instalaciones Eléctricas:

En aparente buen estado

4.1.5.7 Instalaciones hidráulicas:

En aparente funcionamiento.

5. SERVICIOS PUBLICOS

5.1	ACUEDUCTO	SI
5.2	ALCANTARILLADO	SI
5.3	ENERGÍA	SI
5.4	GAS DOMICILIARIO	SI

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1 ACTUALIZACION ECONOMICA Y RENTABILIDAD:

El inmueble está habitado por algunos de los codueños.

6.2 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES EN LA ZONA:

La zona está compuesta de inmuebles de varios tipos, su demanda es buena.

6.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

No existe ningún programa o proyecto municipal que nos permita estimar una valorización, tampoco presenta el sector actividad de renovación y de construcciones nuevas.

7. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anterior descrito en el presente informe del avalúo comercial, se han tenido en cuenta los siguientes ítems, que influyen directamente sobre el precio, estos son los siguientes:

- ✓ La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- ✓ Servicios Públicos
- ✓ Posibilidades de valorización
- ✓ Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmueble de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo
- ✓ Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores
- ✓ Normatividad vigente
- ✓ Potencial del desarrollo
- ✓ Posible rentabilidad el precio
- ✓ Infraestructura vial
- ✓ Forma de pago
- ✓ Vetustez
- ✓ Calidad de la construcción

INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

De acuerdo a la resolución 0762 de 1998 del IGAC, con base a lo anterior y al criterio del avaluador, el cual tuvo en cuenta las características de la edificación se toma como valor del metro cuadrado para el área construida de \$600.000 y metro de terreno 60% \$400.000 y el 40 % que corresponde a una loma es \$200.000. y la construcción en la parte alta a \$200.000 metros cuadrados. **TERRENO IRREGULAR.**

8. RESULTADO DEL AVALUO

VALOR TOTAL AVALUO PROPIEDAD K 53 No. 53 - 69			
DETALLE	AREA M2	VR. M2	VR. TOTAL
TERRENO PLANO	157 M2	\$ 400.000	\$ 62.800.000
TERRENO MESETA	106 M2	\$ 200.000	\$ 21.200.000
CONSTRUC, NIVEL 1	79 M2	\$ 600.000	\$ 47.400.000
CONSTRUC. NIVEL 2	36 M2	\$ 200.000	\$ 7.200.000
VALOR TOTAL			\$138.600.000

TOTAL AVALUO DEL INMUEBLE: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE

NOTA: Dicho avaluo tiene caducidad e 1 año a partir de la entrega, solicitado para una futura negociación entre las partes, si llegado al caso de sustentación tendra el mismo costo.


Humberto Marin Arias
C.C. # 16.211.578
Secuestre Perito Avaluador
Cartago Valle Risaralda

HUMBERTO MARIN ARIAS
C.C. # 16.211.578 de Cartago Valle
Secuestre Perito Avaluador
RAA 16211578
Cel.3167435845 – 3122416814



ALVARO SANTANA BARCO
C.C. # 6.236.032 de Cartago Valle
Perito Avaluador Judicial
R.N.A. # 04-2109
Avaluador Afiliado a Corpolonjas de Colombia



PIN de Validación: b47f0ab1



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HUMBERTO MARIN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16211578, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16211578.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUMBERTO MARIN ARIAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
13 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Mayo de 2018 hasta el 08 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CLL 19 # 18 - 06

Teléfono: 3122416814

Correo Electrónico: betoloro1960@hotmail.com



PIN de Validación: b47f0ab1



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUMBERTO MARIN ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16211578.

El(la) señor(a) HUMBERTO MARIN ARIAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

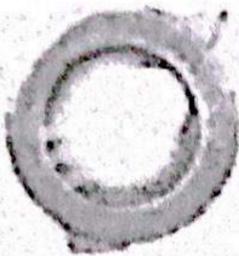


PIN DE VALIDACIÓN

b47f0ab1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

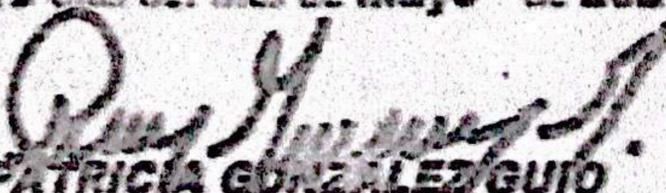
CERTIFICA QUE:
ALVARO ARTURO SANTANA BARCO
C. C. 6.236.032

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALIA

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año **2010** y le fue otorgado el Registro-Matricula No. **R.N.A/C.C-04-2109**, que respalda ésta determinación con vigencia hasta el día **30 de ABRIL de 2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 12 días del mes de Mayo de 2021


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativa
Junta Directiva

SEDE NACIONAL

Celulares: 315 315 4305 - 310 571 1200 - 310 329 1552 - WhatsApp
Carrera 8 No. 47-61 Of. 101 - e-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Bogotá, D. C. - Colombia

