

2020-00025-00- PARA FIJAR EN LISTA AVALUO- U

Jennifer Patricia Osorio Castellon <josoriocas@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 27/06/2022 18:23

Para:

- Eder Luis Rodelo Barrios <erodelob@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

AVALUO TESORERIA CARMEN DE BOLIVAR - AURA - WENDY HERRERA (1) (8).pdf;

ATTE: JENNIFFER PATRICIA OSORIO CASTELLON

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.



Alcaldía de

El Carmen de Bolívar

Más Ciudad!

**EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE EL CARMEN DE
BOLIVAR**

CERTIFICA:

Que el predio a nombre de **AURA CECILIA HERNANDEZ, EDUARDO HERNANDEZ VALDEZ** c. de c. N° **33279002, 3849744** respectivamente, con referencia catastral N° **01020000017800180000000000**, tiene un avalúo de \$96.283.000, ubicado en la dirección, K 63 23 25 zona urbana de El Carmen de Bolívar.

Se firma a los (05) días del mes de Abril de 2022

Atte:

ARMANDO LAGUNA HERRERA

Tesorero Municipal

Alcaldía Carmen de Bolívar_ Bolívar



Alcaldía de
El Carmen de Bolívar
Más Ciudad
Armando Laguna H.
TESORERO MUNICIPAL

Dirección: Calle 24 Carrera 49 Esquina – Centro

Teléfono: 6862229

Email: contactenos@elcarmen-bolivar.gov.co

www.elcarmen-bolivar.gov.co

UN GOBIERNO DE FE Y ESPERANZA

AVALUÓ No. 077

PROPIETARIO:

DIRECCIÓN:

Carrera 63 # 23 25 (El Carmen de Bolívar)

ENTIDAD A PRESENTAR

SOLICITANTE:

Wendy Herrera
C.C.

AVALUÓ

Arquitecto: Douglas Rafael Camargo Rodríguez
Matricula Profesional: 08700-09876
Dirección: Carrera 55 # 25-75 El Carmen de Bolívar
Teléfonos: 095-6862300, cel. 300 6825604
Email: doucaro2009@hotmail.com

FECHA:

4 de febrero de 2017

AVALÚO 077 (Local Comercial - Gambotico)

DESARROLLO

INFORMACIÓN JURIDICA Y DE TITULACIÓN: El Avalúo comprende un predios soportado con la escritura publica No. del de emanada de la Notaria Única de El Carmen de Bolívar y registradas en la Oficina de Instrumentos Públicos del mismo municipio e identificados la Matricula Inmobiliaria No. 062-5364 y cedula catastral 010201780018000 respectivamente.

LOCALIZACIÓN: El inmueble se encuentra ubicado frente a la **Carretera Troncal de Occidente** entre las **Calles 23 y 24** del área urbana de la cabecera municipal de El Carmen de Bolívar, lógicamente su acceso es privilegiado y además instalado en el sector denominado "**Gambotico**" donde se desarrollan todo tipo de actividades comerciales tales como: hoteleras, restaurantes, supermercados, graneros, talleres, estaciones de Gasolina, tiendas, panaderías y otros. El sector cuenta con la prestación de manera eficiente de todos los servicios públicos; acueducto, energía eléctrica, telefonía y gas natural garantizando lo anterior el buen desempeño de las actividades comerciales a las que se dedica este predio objeto del Avalúo. Por ser este sector un gran polo de desarrollo económico en la población, la perspectiva de valorización comercial del inmueble es altísima y al futuro será mayor.

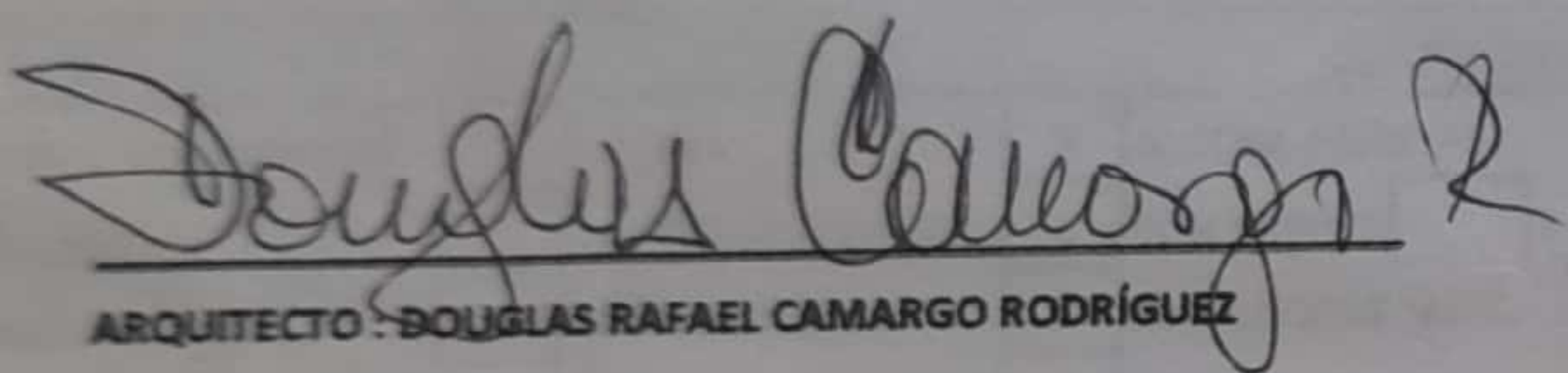
GENERALIDADES DEL INMUEBLE: El tipo de edificación es de uso comercial y esta destinado a prestar el servicio de alojamiento temporal de personas (hotel); su superficie es de forma irregular y plana pero no cuenta con cerramiento por el lado occidental; su edad de construcción es de 35 años aproximadamente y su estado de conservación es deficiente, a la simple vista presenta deterioro estructural, sus acabados se ven que no han sido sometidos a constante mantenimiento.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: El edificio está construido en dos (2) niveles, con una ligera pendiente desde el oriente hacia el occidente y esta compuesto por áreas distribuidas así: una zona social, destinada al servicio de restaurant y panadería, otra zona de servicios labores de cocina ocupando ambos espacios una superficie de doscientos veintinueve metros cuadrados (229.00 M2); otra zona construida en dos (2) niveles destinadas a diferentes habitaciones, unas con aires acondicionado y pisos en cerámicas y otras con ventiladores y pisos en cemento pulido con acabados internos deficientes, todas con su respectiva baño; todas esta zona componen un área de construcción de ciento tres metros cuadrados (103.00 M2) para un total de trescientos treinta y dos metros cuadrados (332 M2) de construcción y una ultima zona, descubierta o al área libre, de cincuenta y siete metros cuadrados 57.00 M2 donde se localiza la poza séptica, tanque de almacenamiento de agua potable y demás elementos necesarios para el buen funcionamiento de estas típicas actividades comerciales. A pesar que el predio no esta cerrado completamente (falta la longitud del lindero occidental), tome la determinación de medirlo el cual arrojó la cantidad de 6.50 ML; cabe anotar que el limite del mismo fue sugerido por una persona a cargo de la reconstrucción del inmueble. El área tal del Lote es 322 M2

CRITERIOS DE AVALUO: De acuerdo a lo encontrado en la visita, constate de que el predio esta compuesto por un lote de aproximadamente trescientos ochenta y cinco metros cuadrados y un área de Construcción de trescientos veinte y dos metros cuadrados. Para determinar los valores estimado en pesos por metro cuadrado (M2) del lote y mismo el valor en pesos por metro cuadrado de construcción, los determiné de la siguiente forma: para el valor o precio del lote tome el avalúo comercial para el sector en la población, que es trescientos mil pesos por metro cuadrado (\$ 300,000,00/m2)

Para determinar el Valor Unitario de construcción de este avalúo utilice el método de reposición, lo que es igual al precio por metro cuadrado en nuestro municipio para una obra nueva de la misma similitud y que es un millón cien mil pesos por metro cuadrado (\$ 1'100,000.00/m2). Para el análisis o calculo de este avalúo y de acuerdo al estado de conservación del Inmueble consideré el 60% de este valor, o sea la suma de seiscientos sesenta mil pesos por metro cuadrado (\$ 660,000,00/m2) como costo unitario construcción existente.

La consolidación de la información de campo obtenida o área estudiadas y su respectiva relación de precios unitarios establecido y consignados en este Avalúo lo describo o detallo en el cuadro que a continuación presento.



ARQUITECTO : DOUGLAS RAFAEL CAMARGO RODRÍGUEZ

C.C. 7'480,721 DE B/QUILLA

MAT. 08700-09876 ATLÁNTICO

AVALUÓ No. 077

AVALUÓ PARA LOCAL COMERCIAL				NOIBRE SOLICITANTE WUENDY HERRERA		CEDULA	REGISTRO
TRANSVERSAL 63 # 23 25				BARRIO SECTOR GAMBOTICO		CIUDAD El Carmen de Bolívar	DEPARTAMENTO BOLÍVAR
PROPIETARIO ACTUAL				ESCRITURA No.		FECHA	NOTARIA Notaria Única, El Carmen B.
FECHA VISITA	DÍA 3	MES 2	AÑO 2017	MATRICULA(S) INMOBILIARIAS 062-5364		CEDULA CATASTRAL 010201780018000	

SECTOR INFORMACIÓN											
INFRAESTRUCTURA URBANISTICA		ESTADO GENERAL VÍAS DE ACCESO		ACTIVIDAD PREDOMINANTE		PRESPECTIVA DE VALORIZACIÓN		TOPOGRAFIA		SERVICIOS PUBLICOS	
VÍAS PAVIMENTADAS	X	BUENO	X	RESIDENCIAL		ALTA	X	PLANO	X	ACUEDUCTO	X
ANDENES	X	REGULAR		INDUSTRIAL		MEDIA		PEND LIGERA		ALCANTARILLADO	ALT.
SARDINELES		REGULAR		COMERCIAL	X	BAJA		PENDIENTE		ENERGIA ELÉCTRICA	X
ALUMB. PUBLICO	X			RURAL				ACCIDENTADO		GAS	X
TRANSPORTE	X									RED TELEFONICA	X

GENERALIDADES DEL INMUEBLE							
TIPO DE EDIFICACIÓN		TIPO DE INMUEBLE		DISEÑO ARQUITECTONICO		DOTACIÓN COMUNAL	
UNIFAMILIAR		CASA		CONSERVACIÓN	Malo	SEDE SOCIAL	
BIFAMILIAR		APARTAMENTO		EDAD INMUEBLE	35año	ASCENSOR	
MULTIFAMILIAR		OFICINA		ESTRATO	3	GIMNACIO	
INDUSTRIAL		LOCAL	X	No.U. CONJUNTO	-	PISCINA	
COMERCIAL	X	LOTE		No. PISO X TORRE	-	PARQUE INFANTIL	
		CASA-LOTE		No. APTO X TORRE	-	PORTERIA	

DESCRIPCION DEL INMUEBLE							
No. NIV. Y/O PLANTAS	2	COCINA	X	ALCOBA PRINCIPAL	1	ESTUDIO	
ANTEJARDIN		COMEDOR AUXILIAR	X	CON VESTIER ☐ BAÑO		SALA TV.	X
GARAJE		ZONA DE ROPA	X	No. ALCOBAS ADIC.	7	ESTAR ALC.	
COMEDOR IND.	X	PATIO INTERIOR	X	No. BAÑOS	6	BALCON	-
SALA-COMEDOR	X	HALL DE ACCESO	X	BAÑO AUXILIAR	1	DEPOSITO	

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN							
MAMPOSTERÍA	: LADRILLO DE ARCILLA	PUERTAS	: MAD. CEDRO	INST. HIDRÁULICA : EN PVC.			
CUBIERTA	: EN LAMINA DE ZINC	VENTANAS	: MADERA	CIELO RASO :			
ESTRUCTURA	: EN MADERA	FACHADA	: PAÑETE Y PINT. VINILO	CERRAMIENTO : BLOC DE ARCILLA			
CIELO RASO	: NO TIENE	ACABADOS DE BAÑOS	: PAÑETE ALLANADO	OTROS TANQUE ALMAC. AGUA			
PISOS INTERNOS	: BALDOSA CEM. Y CERAMICA	ACABADO DE MUROS	: MORTERO 1:4	CATEGORIA DE ACABADOS			
PISOS EXTERNOS	: CONCRETO RÍGIDO	INST. SANITARIAS	: EN PVC.	ALTA		MEDIA	
						BAJA	X

LINDEROS DEL INMUEBLE			
NORTE	: 33.00 mts	ARROYO DE AGUA LLUVIA ("EL CAÑITO"	
SUR	: 33.00 mts	LOCALES COMERCIALES (Sobre Calle - 23)	
ESTE	: 11.30 mts	CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE	
OESTE	: 6.50 mts	ALVARO FONSECA SILVA	
AREA DEL TERRENO	322,00M2	COEFICIENTE(S) DE COOPROPIEDAD INMUEBLE: _____ GARAJE: _____	AREA PROPORCIONAL TERRENO AREA CONSTRUCCION 362,00 M2

AVALUÓ COMERCIAL			
El valor por metro de terreno se tomo en base a el avalúo realizado recientemente por el IGAC en la Ciudad, su localización y su uso			
El valor por metro de construcción se determino en base a el estado de conservación, sus acabados y demás elementos componentes para el caso			
CONCEPTO	AREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR PARCIAL
TERRENO	352.00	300,000.00	105,600,000.00
CONSTRUCCIÓN (área privada)	332.00	660,000.00	219,120,000.00
AMPLIACIÓN (área privada)			0.00
GARAJE			0.00
DEPOSITO			0.00
BALCON			0.00
TERRAZA			0.00
VALOR TOTAL			324,720,000.00

SON: TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS CON 00/100 CTVOS. MCTE.

RENTABILIDAD	
MENSUAL	%

OBSERVACIONES GENERALES: la ubicación de este Inmueble es privilegiada, está al margen de la CARRETERA TRONCAL DE OCCIDENTE y a una distancia aproximada de treinta metros lineales (30.00 ML) de la entrada principal de la ciudad, zona comercial por excelencia lo que garantiza un porcentaje de valorización bastante considerable. Sobre diseño, distribución, iluminación, ventilación, estado físico, áreas del Inmueble no están en condiciones óptimas.

FACHADA	RESTAURANT
---------	------------



HABITACIÓN CON AIRE ACOND.	HABITACIÓN CON VENTILADOR	HALL ACCESO PATIO
----------------------------	---------------------------	-------------------



SEGUNDO PISO	COCINA	PATIO INTERIOR
--------------	--------	----------------



ARQUITECTO : DOUGLAS RAFAEL CAMARGO RODRÍGUEZ
C.C. 7'480,721 DE B/QUILLA
MAT. 08700-09876 ATLÁNTICO
Douglas Camargo R.

RECIBÍÓ:

FECHA: