

Rama Judicial del Poder Público

*Consejo Superior de la Judicatura
Dirección seccional de administración judicial*



*Oficina judicial
AUXILIAR DE LA JUSTICIA*

Oscar Barragán Alfaro

Perito Avaluador

Email: oscarbarraganalfaro@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

DIRECCION: Carrera 7 No. 4-67

BARRIO: Centro Poblado de Guarinocito

CIUDAD: La Dorada, Caldas

PROPIETARIO: Carmelina Lozano Gómez en un 50%

SOLICITANTE: Gustavo Marín Fernández
C.C. 1.388342

1. INFORMACION BASICA.

1.1 CLASE DE AVALUO: Comercial

1.2 TIPO DE INMUEBLE: Casa de habitación familiar

1.3 CLASE DE CONSTRUCCION: Clase C.

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Escritura y Certificado de libertad y Tradición.

2. TITULACION.

2.1 MATRICULA INMOBILIARIA: 106 - 2267

2.2 ADQUISICION: DE: Lozano Gómez Miriam
A: Lozano Gómez Carmelina
Escritura 2139 del 15 de Dic.
De 2010

3. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

- 3.1 CALLES: Pavimentadas.
- 3.2 ACERAS: En cemento y baldosa
- 3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Zona residencial
- 3.4 ESTRATO DOS (2)
- 3.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA Ninguna
- 3.6 TRANSPORTE URBANO: Sí, requiere y es continuo.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 LINDEROS ACTUALIZADOS:

###NORTE, en longitud de 27,93 Metros, con propiedad de Miguel Zabala y Jorge Orozco; SUR, en longitud de 28,55 metros con el lote de propiedad de Santiago Clavijo No.4-57 de la Cra.7; ORIENTE, en longitud de 11.19 metros con vía pública Cra 7 y OCCIDENTE, en longitud de 10.73 metros con el lote identificado con el No.4.66 de la Cra. 8 ###

TOPOGRAFIA: Plana

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

- 5.1 AREA TERRENO 302.50 M²
- 5.2 AREA CONSTRUIDA: 180,00 M²
- 5.3 AREA LIBRE 122,50 M²
- 5.3 VETUSTEZ: más de 20 años.

6. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION.

6.1 Paredes levantadas en bloque de cemento revocada y pintadas en regular estado. Techo de eternit sobre estructura en madera en regular estado, pisos en cemento esmaltado y baldosa en mal estado; puerta de acceso a la vivienda es un portón garaje de dos abras y las ventanas de la fachada en carpintería metálica con vidrio corrugado; las puertas internas son en metal y las ventanas en carpintería metálica con vidrio corrugado y calados.

6.2 DISTRIBUCION: en su fachada presenta un caedizo sostenido con columnas en madera y techo de cinc, con pisos esmaltado color rojo en regular estado de conservación, consta de una sala garaje, tres alcobas, dos de estas con baño (sanitario y ducha) parcialmente enchapado y en mal estado, una cocina en mal estado con poco enchape, mesón en cemento de dos compartimientos y lavaplatos metálico; una alberca con lavadero, un aljibe, se accede por un portón metálico a un patio en tierra donde se encuentran unos árboles frutales y plantas ornamentales y al fondo un caedizo con techo de cinc sobre estructura en madera, destinado para una marranera.

6.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

CIMIENTOS:	Piedra, varilla y cemento (Concreto).
MAMPOSTERÍA:	Bloque de cemento, revocado y pintado. Con columnas y vigas de amarre.
TECHOS:	Eternit y cinc sobre estructura madera.
CIELORASO:	NO tiene.
FACHADA:	Su antejardín se encuentra un caedizo con techo de cinc y sostenido con columnas en madera.
PUERTAS FACHADA:	Metálica sin vidrio.
PUERTA INTERNAS:	Metálicas.
VENTANAS:	Metal con vidrio y en calados
PISOS:	baldosa y Cemento esmaltado en mal estado.
ANDEN:	cemento esmaltado
ACABADOS:	Regular estado.
COCINA:	Mesón en cemento enchapado con lavaplatos en acero inoxidable en mal estado.
BAÑOS:	parcialmente Con enchape.
PATIO DE ROPAS:	Interno en pisos de tierra con árboles y matas

6.3 SERVICIOS PUBLICOS: Acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica y gas domiciliario

7. CONCEPTO GENERAL DEL INMUEBLE.

Propiedad ubicada en el centro poblado de Guarinocito

Su ubicación es buena por encontrarse en callejón ancho, también por encontrarse sin peligro de inundaciones en épocas de invierno.

Este bien se encuentra en regular estado de conservación pero habitable.

7.1 ENTORNO: Casas residenciales, a unos 100 metros se localiza un polideportivo y una iglesia católica.

8. METODO: Se utilizó el método de mercado para el terreno.

Para la construcción el estado de conservación, materiales, diseño arquitectónico y en su conjunto ubicación y comercialidad.

8.1 DETALLE

CONCEPTO	AREA M ²	V/R.UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	302.50	80.000	24.200.000
Const.	180.00	250.000	45.000.000
VALOR TOTAL			69.200.000

SON: SESENTA Y NUVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE

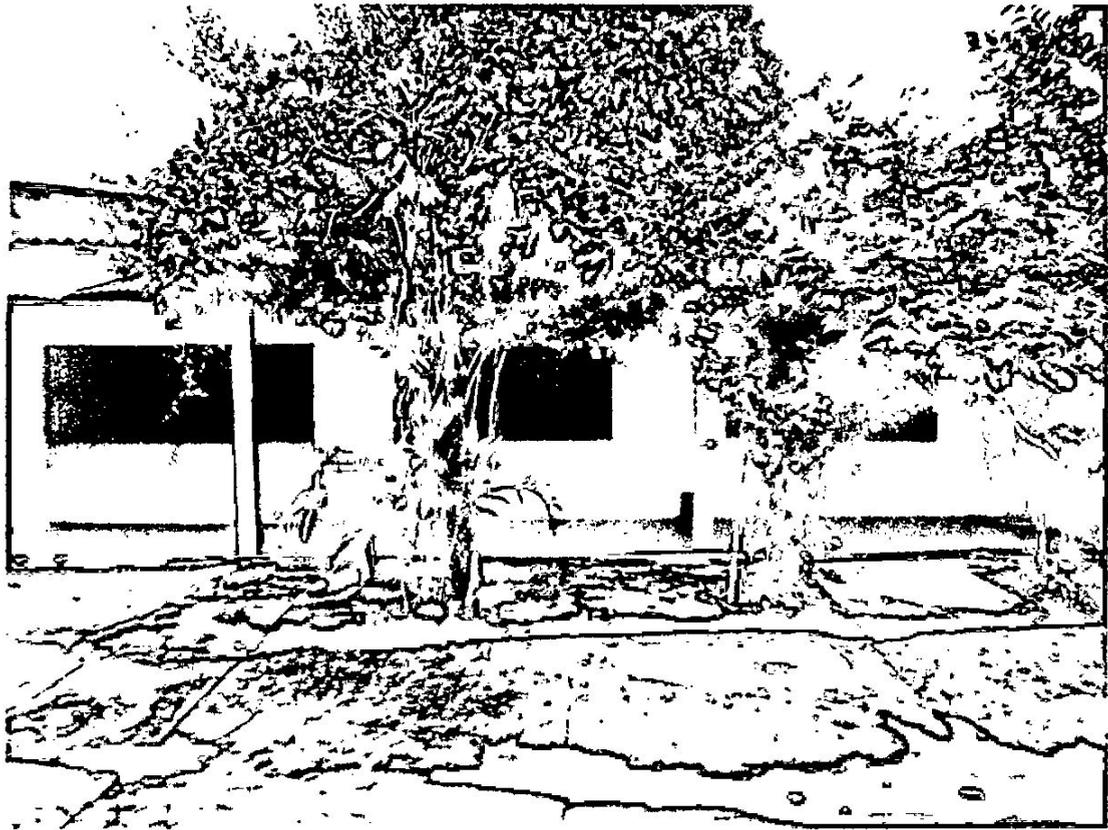
Pero como quiera que se solicita el avalúo del 50% del bien que le corresponde a la señora Carmelina Lozano Gómez, le paso a fijar un valor comercial de: TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$34.600.000)

Anexos: fotografías y plano de ubicación del bien inmueble.

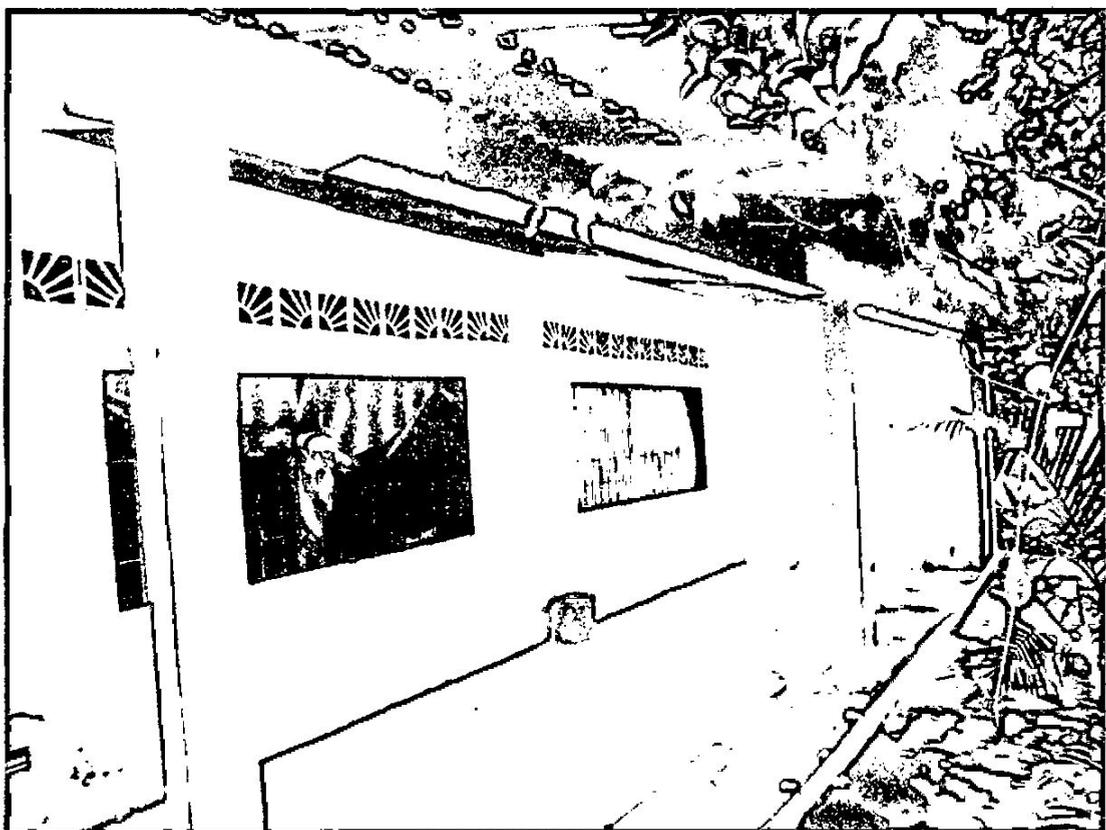
Atentamente,

OSCAR BARRAGAN ALFARO
C.C.5.957./835

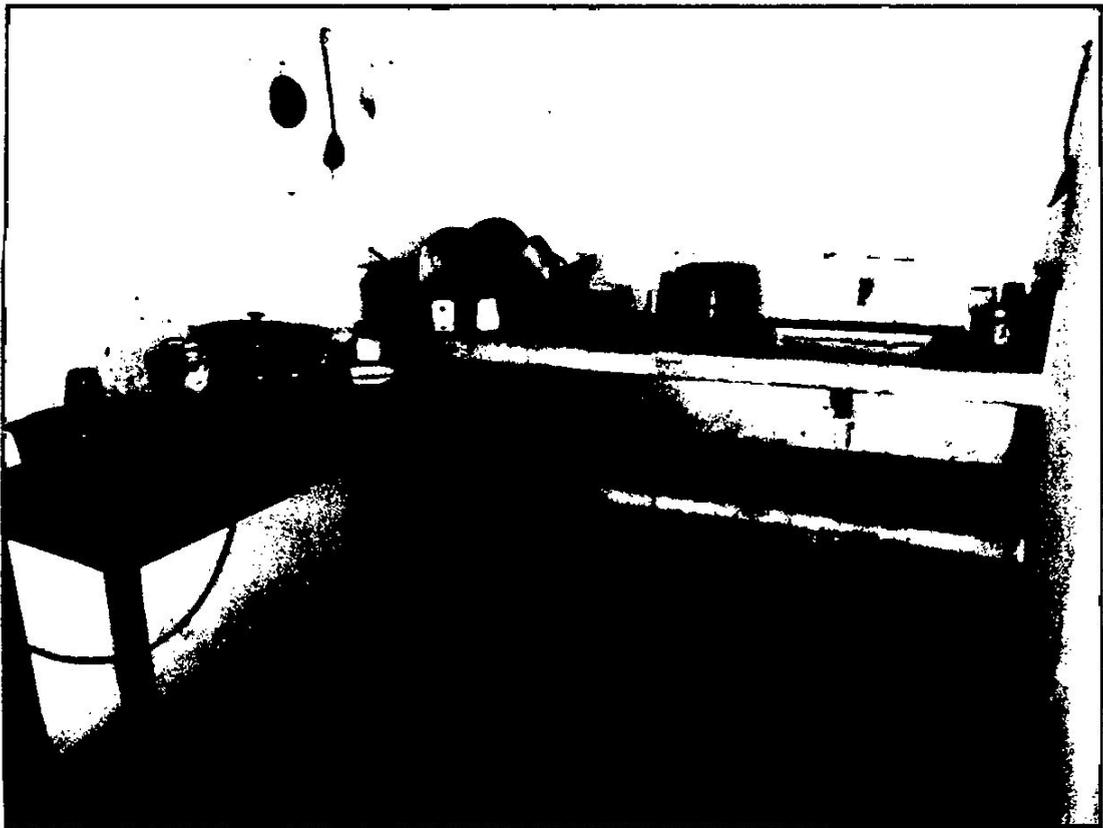
FACHADA DE LA VIVIENDA



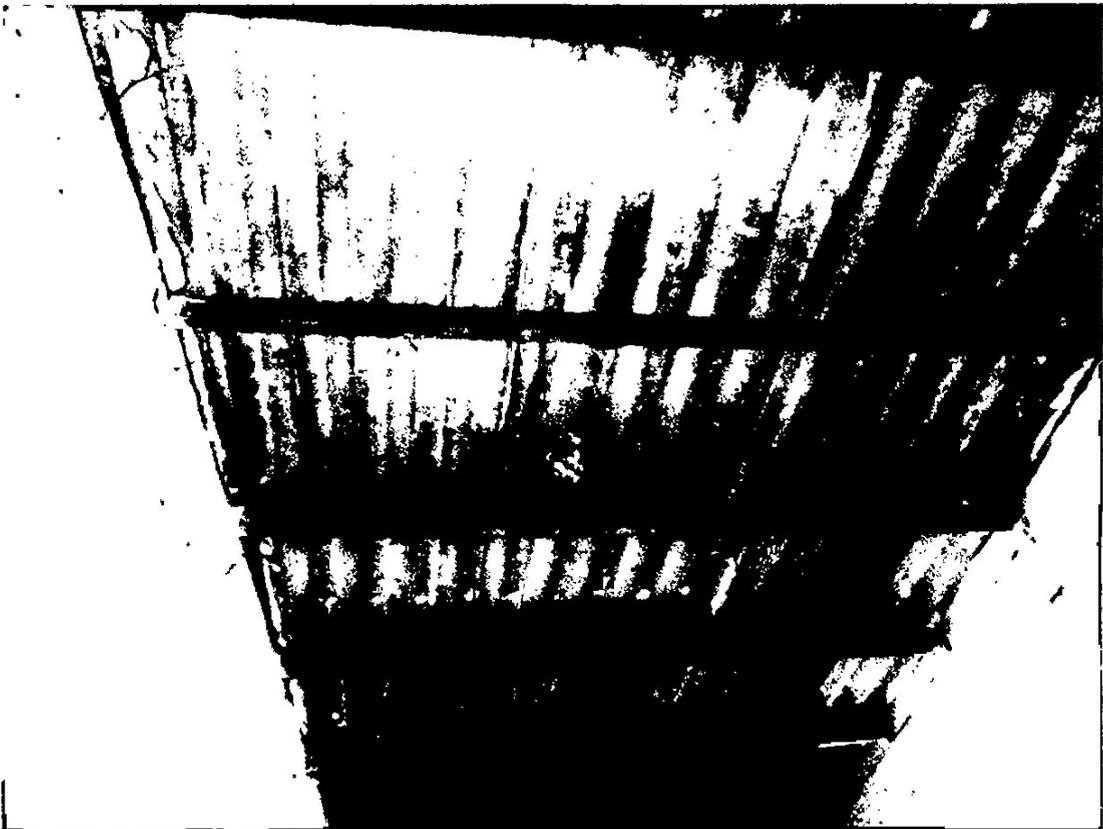
FACHADA DE LA VIVIENDA



COCINA



TECHO



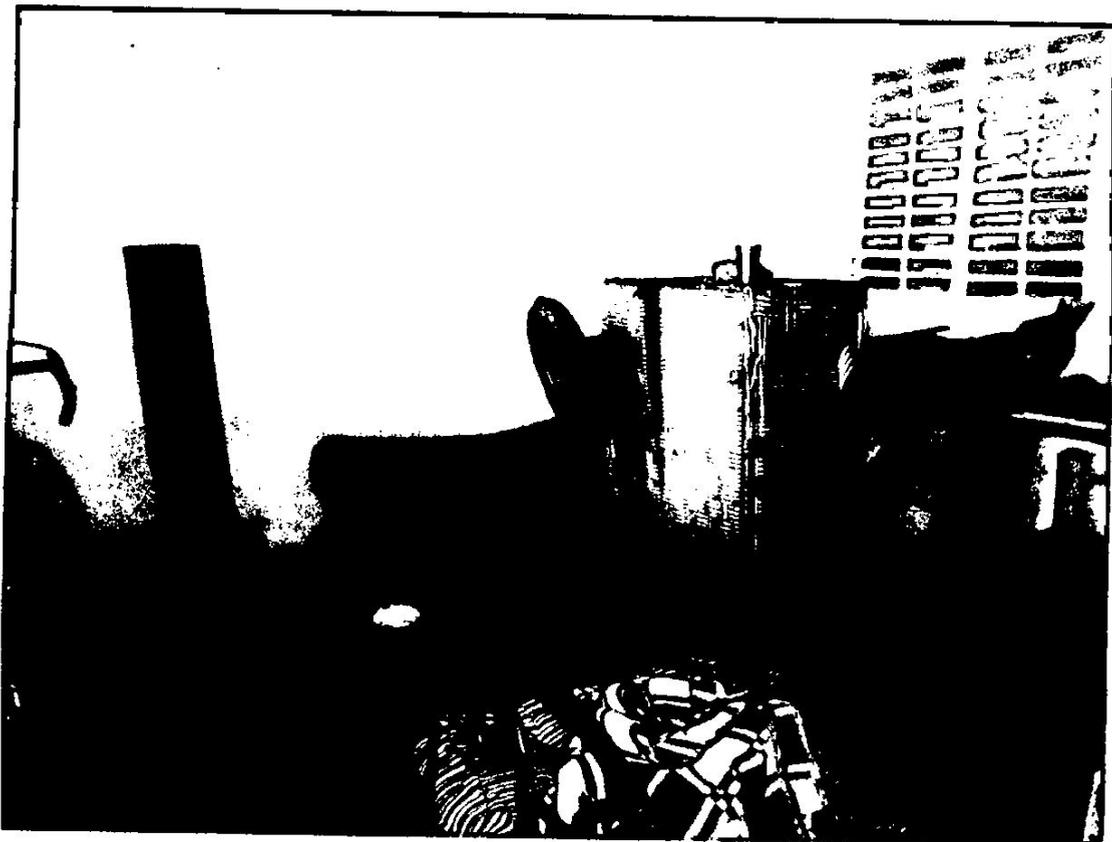
PARED CON COLUMNA



PISOS



ALCOBA



ALBERCA Y LAVADERO



PATIO EN TIERRA



INTERIOR DE LA VIVIENDA

