Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Cauca - Cajibio

De: FABIO A. VIVEROS MINDA <fabioviveros7@hotmail.com>
Enviado el: martes, 16 de agosto de 2022 4:44 p. m.
Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Cauca - Cajibio
Asunto: RADICADO No. 002019-00138-00. - PRESENTACIÓN AVALÚO
Datos adjuntos: AVALUO PREDIO.pdf

Señor
JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJIBIO
E. S. D.
PROCESO: Ejecutivo con Título Hipotecario
RADICACIÓN No. 002019-00138-00.
DEMANDANTE: Katheryn Mambuscay
DEMANDADA: Maricela Pérez Majin.

De la manera más respetuosa en documento adjunto, me permito presentar el avalúo del bien inmueble fundamento del proceso de la referencia, para dar continuación al trámite respectivo.

Agradezco su valiosa y oportuna colaboración. Quedo atento.

Atentamente,

FAVIO A. VIVEROS MINDA.
Apoderado demandante.

AVALÚO COMERCIAL

SOLICITANTE

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJIBÍO - CAUCA

TIPO DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

UBICACIÓN

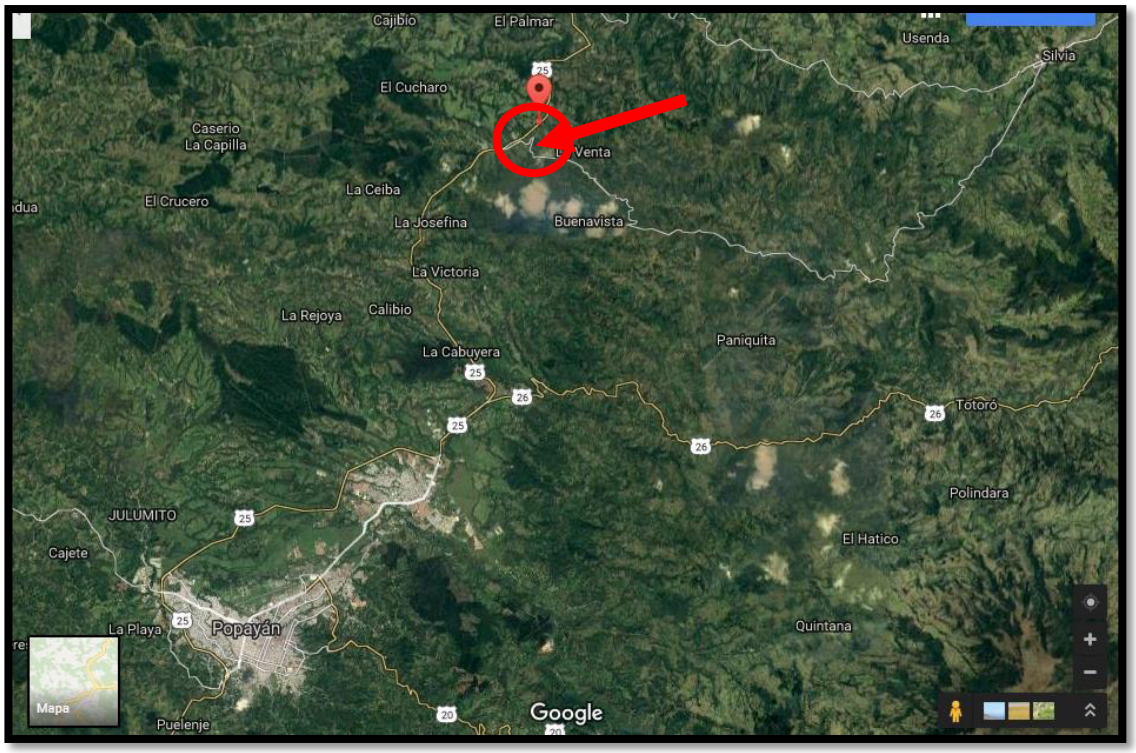
LOTE VILLA RECUERDO, VEREDA LA ISLA DE POTÓN, CORREGIMIENTO DE LA VENTA – CAJIBÍO (CAUCA)

AVALUADOR

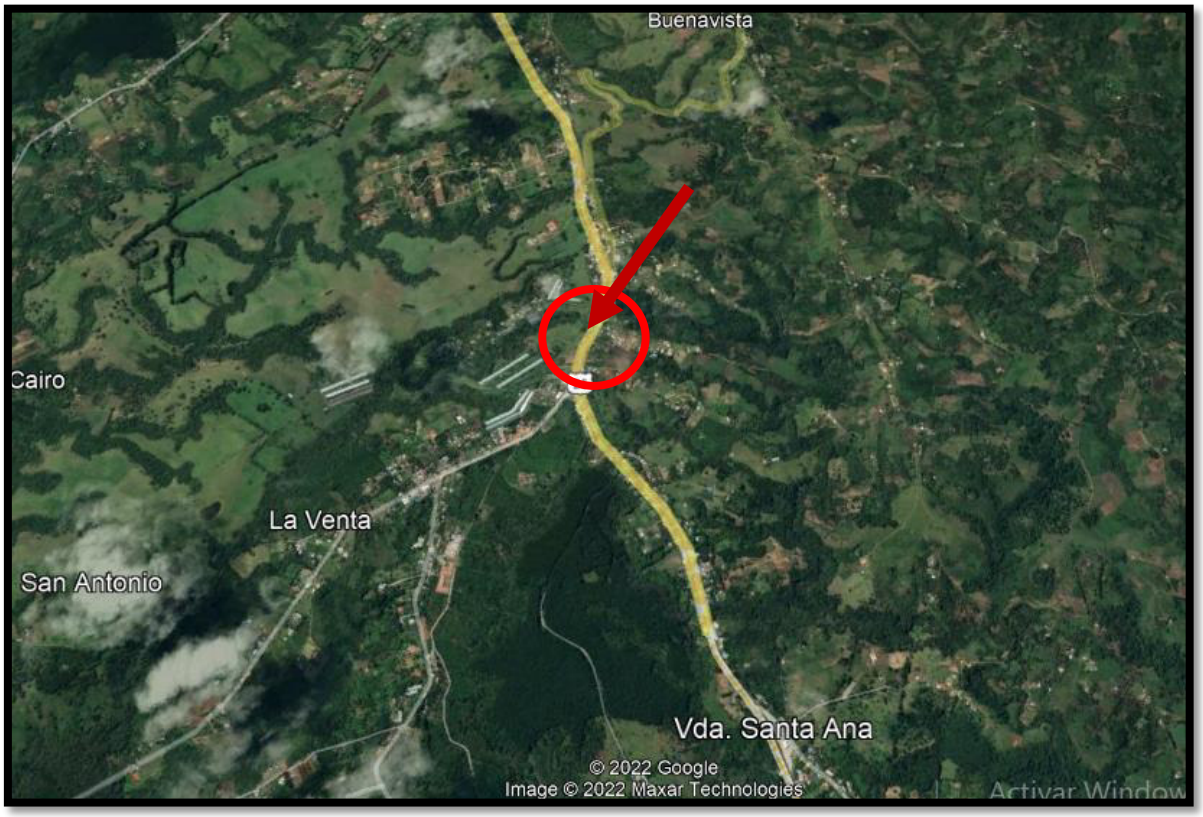
MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS

AVAL 10299859

POPAYÁN, 22 DE JUNIO DE 2022



PLANO GENERAL



AVALÚO INMUEBLE RURAL

OBJETO

Estimar el valor comercial más probable del lote de terreno ubicado en el corregimiento de La Venta, vereda Isla de Potón, denominado Lote Villa Recuerdo del municipio de Cajibío en el Departamento del Cauca**,** basado en las condiciones actuales del mercado, proyectos urbanísticos y las normas vigentes plasmadas dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 008 de 2003 vigente a la fecha.

De igual manera para la elaboración del presente avalúo se identifican las afectaciones que puede tener el predio, sus características físicas, ubicación y entorno, así como aspectos que a criterio del Avaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del terreno.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a consideración del Avaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble, tales como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario, además de la información suministrada por el solicitante.

INFORMACIÓN GENERAL

INMUEBLE	Lote de terreno y construcciones
USO ACTUAL	Lote y construcciones
DIRECCIÓN	Corregimiento de La Venta, vereda Isla de Potón
MUNICPIO	Cajibío
DEPARTAMENTO	Cauca
FECHA DE INFORME	22 de junio de 2022
AVALUADOR	MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS AVAL 10299859

DERECHOS DE PROPIEDAD

ESCRITURA PÚBLICA	593 de 24 de abril de 2019
MATRÍCULA INMOBILIARIA	120 - 192566
NÚMERO PREDIAL	00010000000312940000000000

ESTUDIO JURÍDICO

No se contempla Estudio Jurídico del Inmueble.

El Avaluador, no da opinión sobre naturaleza legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, pues el estudio no es de su competencia.

La propiedad ha sido avaluada teniendo en cuenta la Escritura, Certificado de Tradición y Libertad y documentos de la demanda suministrados por quien solicita el informe; presumiendo que la información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

LINDEROS GENERALES

Fuente: Escritura Pública 593 de 24 de abril de 2019

NORTE	Colinda con la vía panamericana Popayán –Cali en una extensión de 82,20 metros.
SUR	Colinda con predios de Bernardo Mainguez Guanaran en una extensión de 8,60 metros.
ORIENTE	Colinda con predios de Hernvert Flor Perez en una extensión de 147 metros.
OCCIDENTE	Colinda con predios de Luz Marina Perez Flor en una extensión de 137 metros y con predios de Clemente Flor en una extensión de 67,80 metros.

ASPECTOS VIALES

Ejes viales: Vía Panamericana Popayán - Cali

Tipo de Vía: Pavimentada en buen estado

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos

TIPO DE SERVICIO	DISPONIBILIDAD SI / NO
ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	NO
SISTEMA SÉPTICO	NO
GAS DOMICILIARIO	NO
ASEO	NO

ALUMBRADO PÚBLICO	SI
VÍAS PAVIMENTADAS	SI

CUADRO DE ÁREAS

Fuente: Escritura Pública 593 del 24 de abril de 2019, Certificado de Tradición de fecha 02 de junio de 2022. (Suministrado por el propietario)

DESCRIPCIÓN	**ÁREA / M2**
ÁREA LOTE	10.000
ÁREA COSNTRUIDA (Según paz y salvo catastral aportado por el cliente)	109

INFORMACIÓN EL SECTOR

DESCRIPCIÓN:

El lote, objeto de este estudio se encuentra ubicado a aproximadamente a 50 m de la vía panamericana que conduce de la ciudad de Popayán hacia Cali, perteneciente al municipio de Cajibío en el Departamento del Cauca (zona rural).

NIVEL SOCIOECONÓMICO:

El nivel socioeconómico es MEDIO, el potencial de valorización es alto, se encuentran mayormente parcelas, condominios y existen muchos proyectos de construcción en la zona.

VÍAS DE ACCESO:

Saliendo de la ciudad de Popayán y tomando la vía panamericana que conduce hacia la ciudad de Cali, se ingresa por vía destapada y se camina aproximadamente 50 metros y se encuentra con el predio.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

No se identifican problemas de este tipo, además preguntando a vecinos de la zona, informan que no hay riesgo alguno de grupos al margen de la ley.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

CONFIGURACIÓN:

Inclinado.

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- Se encuentra ubicado a una altura aproximada de 1760 m.s.n.m.
- Precipitación media anual: 1941 mm.
- Temperatura: entre 14° y 19° centígrados.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Ninguna en particular.

NORMATIVIDAD RURAL VIGENTE

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)

SUELO RURAL

ZONIFICACIÓN DEL SUELO:

CONCEPTO. La determinación de los usos del suelo, constituye la ordenada y técnica de distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Clasificación del suelo: ley 388 de 1997

> Artículo 30. Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Suelo rural:

> Artículo 33. Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Resolución 762/98 (IGAC)

> **Artículo 27º.- Avalúos en las zonas rurales.**

Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

> 1. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

2. Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

3. Vías: internas y de acceso.

4. Topografía.

5. Clima: temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

6. Posibilidades de adecuación.

7. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

DETERMINANTES NATURALES

ORIENTACIÓN	Se encuentra ubicado al costado derecho de la vía panamericana que conduce de la ciudad de Popayán a la ciudad de Cali
AIRE	No se aprecian instalaciones cercanas en las que se emane sustancias contaminantes o malos olores.
RUIDO	No existe contaminación por ruido.
PAISAJE	Hace parte del paisaje rural.
RIESGO SÍSMICO	El riesgo sísmico es similar al de la ciudad de Popayán, ALTO.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

FORMA DEL LOTE	Regular – con una inclinación de aproximadamente 45°
TIPO DE LOTE	Lote de terreno
UBICACIÓN	Lote villa recuerdo, vereda la Isla de Potón, corregimiento de La Venta – Cajibío (Cauca)
TOPOGRAFÍA	El lote presenta topografía inclinada
VENTAJAS	Es un inmueble ubicado en el sector rural. Presenta fácil acceso a vías
DESVENTAJAS	Ninguna que se pudiera evidenciar al momento de la visita.

ASPECTOS LEGALES

A CONSIDERAR EN EL AVALÚO

Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 (del Instituto Geográfico Agustín Codazzi) Ley 1673 de 2013 "Ley del Avaluador".

ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el avalúo son los métodos usados para llegar al precio final y que según la normatividad vigente en Colombia son:

- Método de costo de reposición
- Costo por comparación de mercado.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Depreciación: Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Se adopta un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación tal como el de Fitto Corvini. Teniendo en cuenta el sistema constructivo, para llegar a establecer el valor de la construcción de vivienda tipo **UNIFAMILIAR VIP**, partimos que para este tipo de construcción el valor de M^2 según la revista **Construdata 203**, construirla nueva tiene un costo por un valor total de **$ 1.442.009,oo,** valor que se adopta para la ciudad de Popayán con valores de la ciudad de Cali por estar más próxima.

CIUDAD	EDICIÓN	FECHA	COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN $ M^2
CALI	203		
VALOR TOTAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIO			**$ 1.442.009.oo**

CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR					
ÍTEM	**EDAD AÑOS**	**VIDA ÚTIL**	**EDAD EN % DE VIDA**	**ESTADO**	**DEPRECIACIÓN**
CONSTRUCCIÓN	20	70 %	29 %	3,5	45,44 %

CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente avalúo se elabora basado en los criterios y metodología aceptados a nivel nacional para el tipo de inmueble en estudio y su espacio de negociación ha sido establecido tras una exhaustiva y rigurosa investigación de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

AVALÚO

	PROMEDIO: $ 1.442.009.oo
INMUEBLE	**VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP**
EDAD INMUEBLE	**20 AÑOS**
CLASE	**3,5; Requiere reparaciones sencillas**
VA / VU	**29 %**
DEPRECIACIÓN VIVIENDA	**45,44 %**
VALOR DE LA DEPRECIACIÓN	**$ 655.229,oo**
VALOR M^2 DE CONSTRUCCIÓN	**$ 786.780,oo**

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

INVESTIGACIÓN DIRECTA:

Método de encuestas a personas conocedoras en materia valuatoria en un mercado libre de oferta y demanda de la zona donde se encuentra ubicado el inmueble.

Para determinar el valor del metro cuadrado, se realiza investigación en predios rurales en la zona, con las mismas características de suelo, localizadas en el sector, dentro del mismo departamento.

DATO	AREA (m2)	VALOR	VALOR/M2
https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-parcela-en-el-cofre.4add9b38-66c4-4de0-92b3-37b8f849a211	20000,00	$ 600.000.000	$ 32.400
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/lote-en-venta---parcelacion-las-margaritas--cajib%c3%ado/9847545?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	3120,00	$ 124.800.000	$ 35.200
https://casas.trovit.com.co/listing/gea-vende-parcela-en-el-cairo-cajibio.1ab83947-eaae-312d-95fb-eacd311a09f5	11200,00	$ 400.000.000	$ 32.857
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/lote-en-venta---parcelacion-las-margaritas--cajib%c3%ado/9847544?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	3090,00	$ 123.600.000	$ 34.200

	VALOR
Media aritmética	$ 33.664
Desviación estándar	$ 1.277
Coeficiente de variación < 15	3,79%
Límite superior	$ 34.942
Límite inferior	$ 32.387
VALOR ADOPTADO	**34.000.oo**

Se adopta como valor promedio, resultado de la investigación realizada en la zona:

$ 34.000 / m2

El área de terreno del predio identificado con matrícula inmobiliaria 120 – 192566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Popayán es de 10.000 m2, por lo tanto el valor total corresponde a:

10.000 x $ 34.000 = $ 340.000.000

CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente avalúo se elabora basado en los criterios y metodología aceptados a nivel nacional para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación ha sido establecido tras una exhaustiva y rigurosa investigación de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES Y TERRENO

CONCEPTO	ÁREA M^2	VALOR / M^2	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	10.000	$ 34.000	$ 340.000.000,oo
CONSTRUCCIONES	109	$ 786.780,oo	$ 85.759.020,oo
AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO			**$ 425.759.020,oo**

AVALÚO COMERCIAL

Teniendo en cuenta que el porcentaje requerido corresponde al 25% de acciones de dominio radicadas en el predio identificado con matrícula inmobiliaria 120 – 192566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Popayán, el valor del avalúo obtenido se calcula de la siguiente manera:

100% de acciones de dominio ⟶ $ 425.759.020
25% de acciones de dominio ⟶ X

Dónde: $$X = \frac{25 \times \$425.759.020}{100}$$

Por tanto**:** **X= $ 106.439.755**

El valor que corresponde al 25 % de acciones de dominio es

CIENTO SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE

$ 106.439.755

MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS
AVAL 10299859

OBSERVACIONES

- **VIGENCIA DEL AVALÚO**

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422, de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19, del Decreto 1420, de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

- **IMPARCIALIDAD**

Para la elaboración del presente informe certifico que:

- ✓ No tengo algún tipo de interés, directo o indirecto con la propiedad avaluada en cualquier posible operación comercial, ni me liga con el propietario ningún tipo de parentesco o afinidad.

- ✓ Mis servicios fueron solicitados única y exclusivamente en mi carácter de profesional como avaluador, consiente de mis deberes y responsabilidades, por lo cual el resultado del avalúo se basa en la normatividad vigente.

- ✓ El presente informe de avalúo, es producto de métodos objetivos, y admitidos a nivel nacional como justos, sin que haya influido en mi trabajo ningún factor, intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los datos o hipótesis de mi trabajo al aplicar los métodos.

- ✓ El presente informe es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe.

- ✓ Es muy importante tener presente la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por mi parte y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que realicé conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo

REGISTRO FOTOGRÁFICO

VÍA DE ACCESO

ACCESO AL LOTE

LOTE

INTERIOR LOTE

VISTA GENERAL