

RV: Avalúo Urbano Fredy Antonio Ocampo Valencia

Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Cauca - Caloto <j02prmcaloto@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 23/02/2022 8:36

Para: Andres Felipe Mera Velasco <amerav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (695 KB)

Avalúo urbano Fredy Antonio Ocampo Valencia.pdf; Santander de Quilicha feb 22.pdf;

De: oscar jose ramos <oscaravaluosyasesorias@hotmail.com>

Enviado: martes, 22 de febrero de 2022 4:54 p. m.

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Cauca - Caloto <j02prmcaloto@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Avalúo Urbano Fredy Antonio Ocampo Valencia

Cordial saludo,

Por medio del presente adjunto avalúo comercial del año 2022 y el valor del inmueble correspondiente al año 2018, de acuerdo al referente histórico índice de precios al consumidor IPC (porcentajes anuales cálculos del Dane), y oficio dirigido a la señora Juez Segundo Promiscuo Municipal de Caloto - Cauca.

Atentamente,

Oscar José Ramos



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

Santander de Quilichao, 22 de febrero de 2022

Señora:

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Caloto, Cauca

Ref.: Avalúo comercial inmueble urbano ubicado en la Calle 21 Nro. 3-33 Urbanización Nuevo Despertar, municipio de Caloto – Cauca.

Cordial saludo:

Con todo comedimiento y respeto, atendiendo su solicitud adjunto al presente el informe de avalúo del inmueble de propiedad de Fredy Antonio Ocampo Valencia, ubicado en el sector de la referencia.

Que, de acuerdo a las condiciones actuales de mercado, localización, estado y uso del inmueble, tiene en mi concepto un valor de Ochenta y Un Millones Ciento Dieciséis Mil Pesos M/cte. (\$81.116.000), el avalúo del inmueble corresponde a su entorno a la estructura urbanística actual y a las condiciones constructivas y no influyen factores jurídicos que corresponden a un estudio de títulos.

Atentamente,

OSCAR JOSÉ RAMOS
CERTIFICADO ANTE LA A.N.A.
CON AVAL RAA 10477490



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚO COMERCIAL



Inmueble ubicado en la calle 21 Nro. 3-33
MUNICIPIO DE CALOTO – CAUCA

SOLICITADO POR: JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MU MUNICIPAL DE CALOTO – CAUCA

AVALUADOR: OSCAR JOSÉ RAMOS
CERTIFICADO, CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL
DE AVALUADORES – ANA. NIT. 900796614-2
AVAL: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) 10477490

Santander de Quilichao, Cauca, 22 de febrero de 2022



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

CONTENIDO

<i>INTRODUCCIÓN</i>	
<i>OBJETIVO</i>	
<i>1. INFORMACIÓN BÁSICA</i>	<i>5</i>
<i>2. DERECHOS DE PROPIEDAD</i>	<i>7</i>
<i>3. ESTUDIO JURÍDICO</i>	<i>8</i>
<i>4. INFORMACIÓN DEL SECTOR</i>	<i>8</i>
<i>5. INFRAESTRUCTURA URBANA</i>	<i>9</i>
<i>6. AMOBLAMIENTO URBANO Y ESTADO</i>	<i>10</i>
<i>7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO</i>	<i>11</i>
<i>8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN</i>	<i>12</i>
<i>9. DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA CONSTRUCCIÓN</i>	<i>13</i>
<i>10. VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN</i>	<i>13</i>
<i>11. ESTADO DE TERMINACIÓN</i>	<i>13</i>
<i>12. ESTADO DE CONSERVACIÓN</i>	<i>13</i>
<i>13. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE</i>	<i>14</i>
<i>14. COMERCIALIZACIÓN</i>	<i>14</i>
<i>15. ASPECTOS GENERALES</i>	<i>14</i>
<i>16. ASPECTOS TÉCNICOS</i>	<i>15</i>
<i>17. AVALÚO DEL TERRENO</i>	<i>15</i>
<i>18. AVALÚO CONSTRUCCIÓN</i>	<i>17</i>
<i>19. VALOR TOTAL DEL AVALÚO</i>	<i>18</i>
<i>20. OBSERVACIONES</i>	<i>21</i>
<i>21. ASPECTO ECONÓMICO</i>	<i>21</i>
<i>22. REGISTRO FOTOGRÁFICO</i>	<i>22</i>
<i>23. DOCUMENTOS ANEXOS</i>	<i>25</i>



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

INTRODUCCIÓN

El presente documento de avalúo fue elaborado por Oscar José Ramos miembro de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales LONJANAP, realizando un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado, con el fin de estimar su valor comercial.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el valor comercial del bien como son: estado general, localización, servicios públicos, vida útil, tamaño, ubicación, diseño volumen de clientes, mantenimiento, mercadeo, factor de comercialidad, normas municipales, etc., integrados en varios métodos valuatorios de acuerdo a las normas vigentes del I.G.A.C., entre otros el método comparativo, de renta, ideal, referencia catastral, reposición de los cuales se obtuvieron los resultados.

OBJETIVO

El objetivo del presente avalúo es obtener el valor comercial mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos de mercado, valorización y normas urbanísticas que inciden en el valor del mencionado inmueble.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE CALOTO – CAUCA

1.2 TIPO DE AVALÚO SOLICITADO

Valor Comercial

1.3 PROPÓSITO DEL ESTUDIO

El presente estudio se realiza con el fin de estimar el valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario el bien mencionado, en condiciones normales sin que medie fuerza alguna en la transacción, en un mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compraventa entre personas conocedoras de valores de propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tenga ventajas sobre la otra dentro de un equilibrio de oferta y demanda, de acuerdo a su localización y características generales y particulares.

1.4 TIPO DE INMUEBLE

El inmueble objeto del estudio es una casa de una planta, junto con el lote de terreno.

1.5 USO ACTUAL

Vivienda Familiar

1.6 DIRECCIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la Calle 21 No. 3-33, Urbanización Nuevo Despertar de la actual nomenclatura urbana de Caloto – Cauca.



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

1.7 MUNICIPIO

Caloto

1.8 DEPARTAMENTO

Cauca

1.9 FECHA DE VISITA

08 de febrero de 2022

1.10 FECHA DE INFORME DE LA VALUACIÓN

22 de febrero de 2022

1.11 AVALUADOR

*OSCAR JOSÉ RAMOS – CERTIFICADO ANTE LA A.N.A. CON AVAL RAA
10477490*

1.12 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- a) Copia Escritura Pública de Compraventa Nro. 229 del 31/06/2018, Notaría Única de Caloto, Cauca.*
- b) Copia Certificado de Tradición con M.I. Nro. 124-17143, impreso el 29/05/2021.*
- c) Copia Recibo de Liquidación Nro. 1565074 – expedición 19/06/2021, liquidación oficial de impuesto predial, vigencia año 2021.*



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

2. DERECHOS DE PROPIEDAD

2.1 PROPIETARIO

De acuerdo al Certificado de Tradición de M.I. No. 124-17143 del 29/05/2021 aportado para el avalúo, el inmueble es de propiedad de Fredy Antonio Ocampo Valencia.

2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública de Compraventa Nro. 229 del 31/07/2018 Notaría Única del Círculo de Caloto.

2.3 TENENCIA LEGAL O JURÍDICA

Certificado de tradición Nro. 124-17143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, Cauca, impreso el 29/05/2021.

CÓDIGO PREDIAL

01-000000-0070-0018-0-00000000

Avalúo Predial Año 2021

\$18.835.000 =



3. ESTUDIO JURÍDICO

El avalúo no contempla estudio jurídico del inmueble por no ser competencia del evaluador.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

4.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El sector donde está el inmueble materia del estudio de avalúo se caracteriza por tener uso residencial de aceptable nivel de atracción económica, ubicado en la zona norte del perímetro urbano de Caloto; con construcciones unifamiliares que datan de 20 años aproximadamente, otras modernas de uso bifamiliar y sistemas constructivos de buen nivel, en buen estado de conservación, el inmueble está cerca a puntos de interés general, centro de convivencia, colegio La Sagrada Familia, a la carrera 5 que es acaso la principal vía pública del casco urbano de Caloto, que da salida a la ciudad de Cali por el sector norte de Caloto.

4.2 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PREDIO:

Estrato 2 según Decreto 291 del 26 de junio de 2013.

4.3 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Principales vías de acceso al sector: carrera 5, salida hacia la ciudad de Cali, carrera 4 y calle 21.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

4.4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La zona urbana de la cabecera municipal, se contempla en el vigente acuerdo municipal Nro. 025 del año 2005, por medio del cual se adopta el esquema de Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Nueva Segovia de San Esteban de Caloto; según este acuerdo el predio figura como urbano.

4.5 ZONA DE RESERVA VIAL

El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

4.6 ZONA DE AMENAZA

El predio no está en zona de amenaza por inundación y no está en zona de amenaza por remoción en masa.

4.7 ÁREA DE RONDAS DE RÍO Y ZMPA

El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda de río.

5. INFRAESTRUCTURA URBANA

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector se beneficia de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica domiciliar de la Compañía Energética de Occidente (CEO), alumbrado público: Compañía Energética de Occidente (CEO), aseo y recolección de basuras: EMCALOTO E.S.P., Gas domiciliario.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

5.1 VALORIZACIÓN:

Condicionada con el desarrollo urbanístico del sector.

5.2 CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES:

Transporte público desde el punto funcional, en el sector circulan vehículos de servicio público, particular, transporte informal, automóviles y motorratones.

5.3 LINDEROS DEL BARRIO NUEVO DESPERTAR:

Delimitación:

Norte: Barrio Modelo

Oriente: Río Grande y zona rural

Sur: Barrio Nueva Segovia

Occidente: Río Chiquito y zona rural

5.4 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:

El sector cuenta con topografía plana

6. AMOBLAMIENTO URBANO Y ESTADO

Vías: las vías se encuentran en aceptable estado de conservación, pavimentadas.

Andenes: buen estado.

Sardineles: buen estado.

Sistema de semaforización: no tiene.

Zonas verdes: algunas cerca a río Chiquito.

Parques. Uno.

Aspecto general del sector: aceptable.



7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1 UBICACIÓN

El predio avaluado se encuentra ubicado en el sector norte del perímetro urbano del municipio, salida hacia Villarica y Cali.

7.2 LOCALIZACIÓN DENTRO DE LA MANZANA:

Lote de terreno Nro. 15, manzana Nro. 4, perteneciente a la urbanización Nuevo Despertar.

7.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

La topografía del predio es plana.

7.4 FORMA GEOMÉTRICA:

El terreno tiene forma geométrica rectangular.

7.5 FRENTE

El frente del inmueble es sobre la calle 21 de la urbanización Nuevo Despertar.

7.6 ÁREAS: LOTE

ÁREA	FUENTE
98 M ²	<i>Escritura pública de Compraventa Nro. 229 del 31/07/2018</i>
98 M ²	<i>Certificado de Tradición con M.I. Nro. 124-17143 de 29/05/2021</i>
98 M ²	<i>Recibo de impuesto predial Nro. 1565074, impreso el 30/06/2021</i>
98 M ²	<i>Medidas: tomadas en el terreno, cinta del sistema métrico decimal</i>



AVALÚOS Y ASESORÍAS

LINDEROS Y DIMENSIONES:

Los linderos y dimensiones están contenidos en la Escritura Pública de Compraventa Nro. 229 del 31 de julio de 2018, Notaría Única del Círculo de Caloto, Cauca. Son los siguientes:

Norte: linda con el lote Nro. 16, en 7 metros

Oriente: linda con el lote Nro. 13, en 14 metros

Sur: linda con la calle 21, en 7 metros

Occidente: linda con el lote Nro. 17, en 14 metros

7.7 RELACIÓN FRENTE – FONDO

El lote de terreno tiene una relación frente – fondo (A:B) de 1:2, se considera buena.

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Fachada: Ladrillo común con repello, cemento y pintura.

Cimentación: En ferroconcreto sencillo.

Estructura: Ferroconcreto.

Muros: Ladrillo común con repello en la fachada y en la sala (mampostería).

Cubierta: Plancha de cemento.

Pisos: Cemento esmaltado, cemento liso, cemento primario.

Cerrajería y carpintería: Metálica y madera.

Baños: Con enchape en cerámica.

Gradas internas de acceso a la plancha: En cemento rústico.

Cocina: Sin enchape, mesón en cemento sin enchape y lavaplatos en acero inoxidable.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

9. DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA CONSTRUCCIÓN

El Inmueble consta de antejardín sin rejas, sala, baño, dos habitaciones, comedor, cocina, patio de ropas con lavadero.

10. VETUSTEZ DE LA CONSTRUCCIÓN

El inmueble fue construido en el año 2005.

Vida útil: 100 años

Edad: 17 años

Vida remanente: 83 años

11. ESTADO DE TERMINACIÓN

Necesita acabados de obra blanca, muros y pisos.

12. ESTADO DE CONSERVACIÓN

De acuerdo a la visita al inmueble para el avalúo, teniendo en cuenta la edad de la construcción, (17 años aproximadamente), los materiales utilizados en la misma y el uso que tiene, se establece que la conservación del inmueble es regular.



13. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El inmueble goza de los servicios públicos de agua, luz eléctrica, alcantarillado, gas natural, parabólica – cable.

14. COMERCIALIZACIÓN

Teniendo en cuenta la condición actual de la casa, se estima que la comercialización del inmueble está condicionado por los factores impuestos de la oferta y la demanda.

15. ASPECTOS LEGALES

A considerar en el avalúo

- *Resolución 0620 de septiembre de 2008 (del Instituto Geográfico Agustín Codazzi).*
- *Acuerdo municipal Nro. 025 del año 2005, por medio del cual se adopta el esquema de Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio La Nueva Segovia de San Esteban de Caloto.*



16. ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el avalúo son:

- **TERRENO:** Costo comparación o de mercado.
- **CONSTRUCCIÓN:** Costo por reposición.

17. AVALÚO DEL TERRENO

METODOLOGÍA UTILIZADA

COMPARACIÓN O DE MERCADO

Para estimar el valor del terreno se utilizó el método de comparación de mercado, que consiste en establecer el valor comercial del lote a partir del estudio de ofertas y algunas transacciones de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo, así como también de encuestas realizadas a Personas vinculadas a los negocios de Bienes Raíces; a Peritos Avaluadores con conocimiento de la Zona, Miembros Avaluadores de la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, Avaluadores de otras Lonjas; tales informaciones fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor. (Resolución IGAC 620 del 2008).



AVALÚOS Y ASESORÍAS

ENCUESTA

No.	NOMBRE	PROFESION-actividad	VALOR M2
			TERENO
1	Encuestado 1	Comisionista de prop. Raíz	390.000
2	Encuestado 2	Comisionista de prop. Raíz	380.000
3	Encuestado 3	Perito Lonja del Cauca	380.000
4	Encuestado 4	Avaluador	370.000
5	Encuestado 5	Avaluador Aval RAA	390.000
	Media Aritmética		382.000
	Desviación Estándar		8.366,60
	Coeficiente de Variación < 7,5		2,1902
	Coeficiente de asimetria		-0,5122408
	Límite Superior		390.367
	Límite inferior		373.633
	VALOR ADOPTADO POR M2		382.000

- El coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a $r < 7.5\%$, luego se considera la muestra aceptable.
- El Coeficiente de Asimetría positivo indica que el valor asignable es igual o superior al de la Media Aritmética y negativo que el valor asignable es igual o inferior al de la Media Aritmética.

Yo ÓSCAR JOSÉ RAMOS, dejo constancia bajo gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se encontraron ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparable al del objeto de estimación.



18. AVALÚO CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, un inmueble construido con los materiales con que está hecha esta construcción avaluada, tiene una vida útil máxima de 100 años; teniendo en cuenta que la construcción avaluada tiene 17 años aproximadamente, su vida útil actual es de 83 años.

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para realizar el avalúo de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición, el cual busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada. Para la aplicación de este método es necesario tener en cuenta los siguientes ítems:

Cimentación, estructura, muros, pisos, cubierta, estructura de cubierta, carpintería, estado de conservación, etc.

Se asume una vida útil de 100 años por la estructura.

Para calcular la depreciación del inmueble se utilizó la Tabla de Fitto y Corvini.

Los materiales utilizados en la construcción datan de 17 años atrás con acabados simples.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTAD
Casa	17	100	17%	3	26,25%	\$ 706.000	\$185.293	\$520.707	\$ 520.000



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

19. VALOR TOTAL DEL AVALÚO

ÍTEM	ÁREA M2	V/R UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	98	\$382.000	\$37.436.000
Área construida	84	\$ 520.000	\$ 43.680.000
TOTAL AVALÚO			\$81.116.000

SON: OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL PESOS M/CTE.

\$81.116.000 M/CTE



AVALÚOS Y ASESORÍAS

El referente histórico índice de precios al consumidor (IPC) porcentajes anuales cálculos del DANE.

Para devaluar lo calculado con el índice de precios al consumidor (IPC) del año 2021 hacia el año 2018, para establecer el valor del inmueble materia del proceso al año 2018, me he valido de los factores del índice de precios al consumidor (IPC), partiendo del año 2021, hacia atrás hasta el año 2018.

Valor del bien inmueble en el año 2022 *\$81.116.000*

*Valor del bien inmueble en el año 2021 es igual a valor
Dado en avalúo de febrero de 2022*

\$81.116.000 x 5,62% (IPC) menos \$4.559.000 *\$76.557.000*

Valor del bien inmueble en año 2020 es igual a

\$76.557.000 x 1,61% (IPC) menos \$1.233.000 *\$75.324.000*

Valor del bien inmueble en el año 2019 es igual a

\$75.324.000 x 3,80% (IPC) menos \$2.862.000 *\$72.462.000*

Valor del bien inmueble en el año 2018 es igual a

\$72.462.000 x 3,1% (IPC) menos \$2.246.000 *\$70.216.000*



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

AVALÚOS Y ASESORÍAS

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

OSCAR JOSÉ RAMOS

Perito Avaluador Registro Matrícula R.N.A. SIC N° 01052060 Decreto 2150/95 y
1420/98 I.N° 13-336

AVAL RAA 10477490

MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES
(LONJANAP)

Nota: Declaración de que no tiene interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollar con objetividad y moralidad el desarrollo del avalúo. No tengo interés presente ni futuro en los activos avaluados, no tengo relación ni interés con las partes contratantes del presente avalúo, por lo tanto, obro independientemente. El informe de avalúo está basado en el conocimiento e investigaciones del banco de datos y ofertas en el mercado de activos similares y este informe de avalúo está sujeto a los requerimientos del código de ética y seriedad profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales “LONJANAP”.

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 de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

20. OBSERVACIONES

*Es importante expresar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al Valor Objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc., factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido. El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse. **Importante: No obliga a las partes interesadas.***

Por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en periodos no mayores a un (1) año, tiempo el cual se considera, que el valor comercial puede cambiar.

Este informe es un avalúo en el cual los títulos de propiedad, áreas y linderos son responsabilidad y /o suministrados por el solicitante y/o propietario.

21. ASPECTO ECONÓMICO

Factor de Comercialidad es un índice o factor determinado por la experiencia del evaluador en el cual se conjugan variables de inflación, índices de precios, devaluación, tipo de inmueble, volumen o monto del valor, capacidad de compra, liquidez, posibilidad de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de premonición o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables, basándose en los datos disponibles.



Óscar Ramos
 TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

22. REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 21 Nro. 3-33 Urbanización Nuevo Despertar CALOTO - CAUCA		AVALÚO COMERCIAL
			Febrero 08 de 2022
Fachada		Sala	
			
Alcoba		Alcoba	
			



Óscar Ramos
 TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 21 Nro. 3-33 Urbanización Nuevo Despertar CALOTO - CAUCA		AVALÚO COMERCIAL
			Febrero 08 de 2022
Cocina		Grada	
			
Patio con lavadero		Baño	
			



Óscar Ramos
 TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO Calle 21 Nro. 3-33 Urbanización Nuevo Despertar CALOTO - CAUCA		AVALÚO COMERCIAL
			Febrero 08 de 2022
Panorámica del sector			
			
Panorámica del sector			
			



Óscar Ramos
TP 13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

23. DOCUMENTOS ANEXOS

- d) *Copia Escritura Pública de Compraventa Nro. 229 del 31/06/2018, Notaría Única de Caloto, Cauca.*
- e) *Copia Certificado de Tradición con M.I. Nro. 124-17143, impreso el 29/05/2021.*
- f) *Copia Recibo de Liquidación Nro. 1565074 – expedición 19/06/2021, liquidación oficial de impuesto predial, vigencia año 2021.*
- g) *Carnet y Certificado LONJA*
- h) *Aval RAA.*

Santander de Quilichao, Cauca, febrero 22 de 2022

Señora:

JUEZ SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL

Caloto, Cauca

E. S. D.

Proceso: Entrega de la cosa por el tradente al adquiriente

Demandante: Fredy Antonio Ocampo Valencia

Demandado: Luz Mira Bustos Pacheco

Radicado: 2021-00088-00

Cordial saludo,

OSCAR JOSÉ RAMOS, mayor y vecino de esta ciudad, identificado tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como representante legal de la sociedad RAMOS PERAFÁN ASESORÍAS S.A.S. residente en la carrera 13 Nro. 12-53 barrio Limonar de Santander de Quilichao, Cauca, con celular Nro. 311 7043146 de profesión perito evaluador profesional con Matrícula Nro. 13.336 de la Superintendencia de Industria y Comercio, certificado por el Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA Nit 900796614-2, con AVAL RAA, Registro Abierto de Avaluadores, cumpliendo funciones de auxiliar de la justicia como perito, dentro del proceso de la referencia de conformidad con lo ordenado por su despacho, mediante auto interlocutorio Nro. 349 civil, partida Nro. 2021-00088-00 del 29 de noviembre de 2021; a través del presente escrito, me permito presentar el dictamen pericial solicitado en diligencia de inspección judicial realizado el día martes 08 de febrero de 2022.

Siguiendo el cumplimiento a lo establecido por el artículo 226 del código general del proceso, en la diligencia de inspección judicial hice relación verbal ante la señora Juez de algunos dictámenes con la materia del peritaje donde he sido designado por diferentes juzgados de la región, en distintas épocas.

No me encuentro incurso en causales de inhabilidad contenidas en el artículo 50 de CGP.

La diligencia de inspección judicial fue realizada en compañía de los funcionarios del despacho y de los apoderados judiciales del demandante y del demandado.

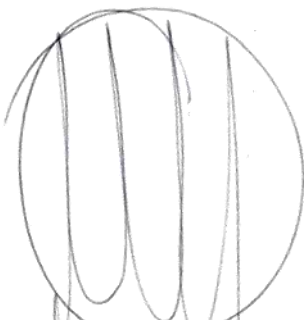
Una vez ubicados en el predio señalado para la diligencia de inspección judicial, se contó para la identificación general del inmueble con la colaboración de la señora Luz Mira Bustos Pacheco; residente en el inmueble, también colaboró en esta diligencia el apoderado judicial de la demandada.

Propósito de la pericia:

Prestar la colaboración requerida por la justicia en la identificación del inmueble, por su ubicación, linderos, extensión, construcciones, estado de conservación, solicitud de avalúo comercial del inmueble a tiempo presente y a tiempo pasado año 2018, por la señora Juez en diligencia de inspección judicial al perito evaluador.

Informe de avalúo presentado en formato por aparte sustentado con la documentación del predio.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large circle followed by several vertical strokes, enclosed within a faint circular outline.

OSCAR JOSÉ RAMOS

C.C. Nro. 10.477.490 expedida en Santander de Quilichao

Representante legal de la sociedad Ramos Perafán Asesorías S.A.S.

Nit. 901.014.204