

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



Tipo de Avalúo

VALOR COMERCIAL URBANO

Solicitante

PEDRO JESUS CAMAYO GURRUTE

Propietarios

FANNY ARCOS VIRAMA

Tipo de Inmueble

LOTE DE TERRENO

Ubicación

**- CARRERA 7A #11-10
BARRIO "SIMON BOLIVAR"
MUNICIPIO DE PIENDAMO
DEPARTAMENTO - CAUCA**

Perito Avaluador

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR

**Miembro activo de la Lonja Propiedad Raiz del Cauca
REG No 032-RAA 10532920**

Popayán, 24 de mayo de 2022

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



ASPECTOS GENERALES

Solicitante del Avalúo

PEDRO JESUS CAMAYO GURRUTE
C. C.10.543.943 Expedida en Popayán
Celular 314-6824440

Tipo de Avalúo solicitado

Objetivo del avalúo es para remate.

Avalúo Comercial. El valor comercial es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

Tipo de Inmueble

El inmueble objeto del estudio es un lote de terreno.

Ubicación

El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 7A #11-10, Barrio "SIMON BOLIVAR" Piendamó Cauca.

Documentos suministrados para el Avalúo

- SENTENCIA S,N, del 26-10-2011 Juzgado Segundo Promiscuo de Piendamó.
- Certificado de Tradición del inmueble No. 120-185692
- Diligencia de embargo y secuestro de un bien inmueble con fecha 2 de febrero de 2018.
- Liquidación oficial del Impuesto Predial **19-548-01-00-00033-0001-000** expedido el 28-01-2022.
- Constancia de nomenclatura, SECRETARIA DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA fecha 28-01-2022.

Fecha de Visita

Mayo, 20 de 2022

Fecha de Entrega

Mayo, 24 de 2022.



CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

Ubicación del Contexto Urbano

- **POR EL NORTE:** Con el Barrio Piendalinda y Flores del Cauca
- **POR EL SUR:** Con el Barrio Carlos Lleras Restrepo
- **POR EL ORIENTE:** Con el Barrio Betania y Centro
- **POR EL OCCIDENTE:** Con el Barrio Las Veraneras

Tipos de Edificación

Edificaciones modernas y antiguas, de uno y dos pisos.

Vías de acceso

- La principal vía de acceso es la vía carrera 7A con calle 11

Estratificación Socioeconómica

- Estrato 1.

Servicios Públicos

Cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, telefonía fija y celular y energía eléctrica, recolección de basuras, alumbrado público y un buen servicio de transporte urbano de taxis.

Valorización

El predio por su ubicación cerca del centro de la Cabecera Municipal, La cercanía y buen transporte a los centros de comercialización como Popayán, Cali, Cajibío, generan perspectivas de valorización positivas.

Orden Público

El orden público se encuentra controlado por la fuerza pública nacional.

Comercialización:

Se considera que tarda entre 90 y 180 días.

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



DERECHOS DE PROPIEDAD

Propietario

El inmueble es propiedad de FANNY ARCOS VIRAMA C.C. 41.674.096
Expedida en Bogotá D.C.

Título de Propiedad

- SENTENCIA S,N, del 26-10-2011 Juzgado Segundo Promiscuo de Piendamó

Matrícula Inmobiliaria

La Matrícula Inmobiliaria es la No. 120-185692, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Impreso el 28-08-2015

Número Catastral

19-548-01-00-0033-0001-000 impreso el 28-01-2022. Avalúo del IGAC \$6.321.000 28-01-2022

ESTUDIO JURIDICO

No contempla Estudio Jurídico del Inmueble.

El Perito no da opinión de Naturaleza Legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que el Estudio no es de su Competencia La propiedad ha sido avaluada de acuerdo con la Escritura, Certificado de Tradición y Paz y Salvo Municipal, suministrados por el propietario; se presume que esta información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

MARCO LEGAL

Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos, valor comercial de los inmuebles y otros.

Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



LINDEROS

“Oriente: en 15,20 metros con la cañada;

Norte: con predio de propiedad del señor Henry Simón Velasco;

Occidente: en 20 metros con la calle pública;

Sur: en 72,20 metros con vía pública”.

Fuente: Matricula Inmobiliaria 120-485692 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Popayán.

DETERMINANTES DEL TERRENO

Áreas

FUENTE	ÁREA TOTAL TERRENO (m2)
Sentencia SN. del 26-10-2011 Juzgado Segundo Promiscuo de Piendamó	SIN INFORMACION
Certificado Tradición No. 120-185692.	1.008
Certificado catastral Nacional.G.A.C. 19-548-01-00-0033-0001-000 expedido 24-05-2022	1.071
AREA ADOPTADA	1.071

CARTOGRAFIA DEL PREDIO



Fuente: Visor del I.G.A.C.

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



Forma: polígono

Topografía: entre el 12-25% fuertemente inclinada

Ruido: El inmueble no presenta contaminación por ruido, el flujo vehicular es fluido.

Paisaje: El inmueble hace parte del paisaje urbano.

Riesgo Sísmico: El riesgo sísmico de la ciudad de Piendamó es alto. El hecho que el Departamento se encuentre en la zona de amenaza sísmica alta implica ante todo un riesgo para la población, la infraestructura y las actividades socioeconómicas que se desarrollan allí.

DETERMINANTES DE CONSTRUCCION

Fuente: Según recibo de liquidación del impuesto predial No. 27307. Registra área construida 0 (cero) metros.

REGLAMENTACION URBANISTICA

NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE – ACUERDO CONSEJO No. 019 DE DICIEMBRE 4 DE 2.002 P.B.O.T. Resolución C.R.C. No.0123 del 15-02-2.002.

AVALUO DEL TERRENO Y CONSTRUCCION

Según Resolución número 6 20 del 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Para estimar el valor comercial se utilizó el método de comparación de mercado, que consiste en establecer el valor del terreno a partir del estudio de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



INVESTIGACION INDIRECTA Y MEMORIAS DE CÁLCULO PARA EL TERRENO

Mercado inmobiliario: Ofertas encontradas en internet en el área de influencia del inmueble en estudio.

No.	BARRIO	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION		V.R TOTAL CONSTR	FUENTE
						ÁREA	VR/M2	ÁREA	VR/M2		
1	Simón Bolívar	K 5 #11-129	\$ 180.000.000	14%	\$ 155.000.000	138	\$ 517.971	87	\$ 960.000	\$ 83.520.000	estudio merc
2	Simon Bolívar	C 12 #4-16	\$ 250.000.000	0%	\$ 250.000.000	126	\$ 508.571	224	\$ 830.000	\$ 185.920.000	estudio merc
3	Simón Bolívar	K 5 #12-52	\$ 300.000.000	2%	\$ 295.000.000	421	\$ 504.359	167	\$ 495.000	\$ 82.665.000	estudio merc
4	Simon Bolívar	K 5 #10-113	\$ 350.000.000	3%	\$ 340.000.000	375	\$ 519.453	257	\$ 565.000	\$ 145.205.000	estudio merc
5	B. Villa Los Pinos	C 10A K 4 Esquina	\$ 220.000.000	9%	\$ 200.000.000	384	\$ 520.833			\$ 0	estudio merc
ANÁLISIS ESTADÍSTICO											
SUMA							\$ 2.571.188				
MEDIA ARITMETICA							\$ 514.238				
DESVIACION ESTANDAR							\$ 7.320				
COEFICIENTE DE VARIACION < 7,5							1,4235				
COEFICIENTE DE ASIMETRIA							-0,706516200				
LIMITE SUPERIOR							\$ 521.558				
LIMITE INFERIOR							\$ 506.917				
VALOR ADOPTADO							\$ 500.000				

El coeficiente de variación se encuentra en un rango inferior a $< 7,5\%$, luego se considera la muestra aceptable. El coeficiente de asimetría permite establecer la tendencia de los valores frente a la media aritmética encontrada, determinado que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética; o asimetría negativa cuando el resultado tenga signo negativo y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

Valores de terreno:

ITEM	VALOR ADOPTADO M2	FUENTE
Lote Terreno urbanizado	\$500.000	Investigación indirecta

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



Método (técnica) residual.

ADOPCION DE LA METODOLOGIA

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

CALCULO VALOR M2 DE TERRENO

Area total		1.071	m2
zona proteccion (Ronda quebrada)	74,97		
Cesión Obligatoria 20%	214,20		
Area disponible		781,83	m2
Total área Util	0,73		
Total área de Cesión	0,27		

OBSERVACIONES

- ✓ Determinación de las áreas de cesión: Según P.B.O.T., de Piendamó. Toda actuación urbanística que se desarrolle en el suelo urbano y en el suelo urbanizado urbano, deberá ceder al Municipio por escritura pública y a título gratuito, las áreas correspondientes a las vías públicas y zonas verdes resultantes de su desarrollo.
- ✓ El porcentaje a ceder según el P.B.O.T. de Piendamó, para zonas verdes y equipamiento del nivel de urbanización será del 20% (AR-1) del área bruta del predio el cual corresponde a 214,20 m²

RESOLUCIÓN 0620 de septiembre 23 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, Artículo 15.

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



%AU = % Área Útil.

Vtu = Valor terreno urbanizado

G = Ganancia por la acción de urbanizar

Cu = Costos de urbanismo

V.T.B. = VALOR TERRENO BRUTO

V.T.B = %AU {Vtu - Cu}	
1 + g	
% AU	0,73
Valor terreno urbanizado	\$ 500.000,00
Costos de urbanismo	\$ 225.000,00
Ganancia	15%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 434.782,61
(Vtu / (1+ G)) - CU	\$ 209.782,61
V.T.B	\$ 153.141,75
VALOR ADOPTADO	\$ 150.000,00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

ITEM	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	M2	1071	\$ 150.000	\$ 160.650.000,00
VALOR TOTAL				\$ 160.650.000,00

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

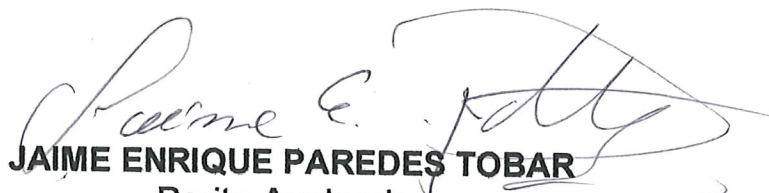
REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

\$160.650.000,00

**SON: CIENTO SESENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL
PESOS MONEDA CORRIENTE.**


JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
Perito Avaluador
REG. Lonja 032-RAA 10532920

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



NOTAS:

- 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.
- **VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo Comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

El perito no es responsable por posibles vicios ocultos del terreno y/o construcciones y/o títulos, pues este no es un estudio especializado en ninguna de estas materias.

NOTA ACLARATORIA

El predio consiste en un lote de terreno se visitó en compañía de PEDRO JESUS CAMAYO GURRUTE, este lote de terreno se encuentra cercado con alambre de puas y postes de madera en mal estado, totalmente enrrastrojado, se dificulta su visibilidad, no existe ninguna construcción.

El señor Pedro Camayo manifestó que si existió un rancho, pero este fue demolido totalmente.

Se recomienda una limpieza total para observar mejor sus linderos y demás características.

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA 032 RAA 10532920



REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO AL LOTE



SECTOR CALLE 11



SECTOR CARRERA 7A



CARRERA 7A



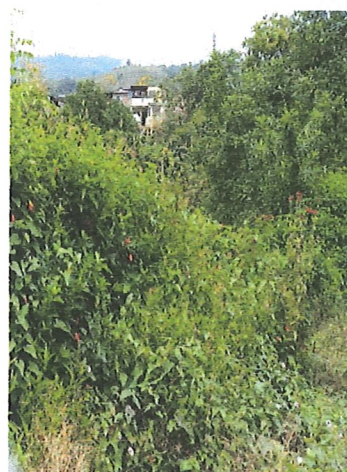
LOTE DE TERRENO



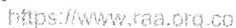
LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO



LOTE DE TERRENO

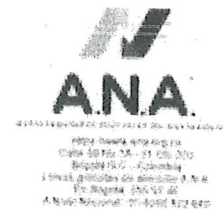


NIT: 900796614-2

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0634, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020. inscrito en el



PIN de Validación: ad590e2d



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal