

Ocaña, 11 de Mayo de 2018.

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES**FICHA TÉCNICA**

OBJETO DEL AVALÚO	TRÁMITE JUDICIAL
AVALUADOR	ING. CIRO ALFONSO PEÑARANDA CARRASCAL
SOLICITANTE	CARLOS JORGE SARABIA DURAN
TIPO DE AVALÚO	PREDIO URBANO INDIVIDUAL
FECHA DE VISITA	23 DE MARZO DE 2018

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

NÚMERO EN SITIO	DIRECCIÓN EN CATASTRO	DIRECCIÓN EN ESCRITURA
No marcado	Carrera 21A No. 1AN-04	Lote No. 1

BARRIO	SECTOR	MUNICIPIO
San Fernando	Unidad de Planificación No. 2	Aguachica

PROPIETARIO	TÍTULO DE ADQUISICIÓN
ANGELIA DURAN CHOGO	Escritura pública No. 962 del 10/06/2011 de la Notaría Única de Aguachica

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	DESTINACIÓN ACTUAL
196-43633	01-02-0382-0002-000	Residencial

LINDEROS OBSERVADOS

FRENTE O OCCIDENTE	Con la carrera 21A. El mismo en escritura.
LADO IZQUIERDO ENTRANDO O NORTE	Con predio particular sin No. Que lo identifique. En escritura con terrenos del municipio.
FONDO U ORIENTE	Con predio particular sin No. Que lo identifique. En escritura con predio No. 2 a desenglobar.
LADO DERECHO ENTRANDO O SUR	Calle 1AN. En escritura con la calle 2N.

1. INFORMACIÓN DEL ENTORNO.

- 1.1. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR:** El barrio San Fernando se ubica al norte de la ciudad entre la carrera 19 y 22, relativamente cerca al centro, se caracteriza por ser de urbanización relativamente reciente, estructura urbana consolidada, uso de vivienda, sus vías en su mayoría se encuentran pavimentadas en buen estado, densidad media de edificación, las construcciones son de 1 piso, con acabados normales, aspecto formal aceptable.

1.2. FACTOR DEL SECTOR:

UBICACIÓN	CONSOLIDACIÓN	CONSTRUCCIONES	PROMEDIO
1,2	1,2	1,0	1,17
1,50	1,00	0,50	3,00

- 1.3. **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL VECINDARIO:** El vecindario es superior al sector, se ubica sobre una vía pavimentada, andenes continuos, las construcciones son de acabados normales en 1 piso, la reglamentación urbanística en de tratamiento de consolidación sin cambio de patrón, uso urbano de vivienda.



1.4. FACTOR DEL VECINDARIO:

UBICACIÓN	CONSOLIDACIÓN	CONSTRUCCIONES	PROMEDIO
0.7	0.7	1.0	0.75
1.50	1.00	0.50	3.00

1.5. FACTOR DEL SECTOR Y VECINDARIO:

SECTOR	VECINDARIO	ENTORNO
1.17	0.75	0.88

2. TERRENO

2.1. ÁREA DE TERRENO

LEVANTAMIENTO	EN ESCRITURA PÚBLICA	EN CERTIF. CATASTRAL
124.80 m2	40.00 m2	128.00 m2

2.2. FRENTE

LEVANTAMIENTO	EN ESCRITURA PÚBLICA
8.00 m	8.00 m

2.3. FONDO:

LEVANTAMIENTO	EN ESCRITURA PÚBLICA
15.60 m	5.00 m

2.4. FORMA: Rectangular

2.5. RELACIÓN FRENTE FONDO: 1:2

2.6. TOPOGRAFÍA: Terreno plano.

2.7. ESTABILIDAD Y RIESGOS: Terreno firme sin riesgos visibles.

2.8. TIPO DE UBICACIÓN: Lote esquinero.

2.9. FACTOR DEL TERRENO:

UBICACIÓN	ÁREA	FRENTE-FONDO	PROMEDIO
1.5	1.2	1.0	1.32
1.50	1.00	0.50	3.00

3. CONSTRUCCIÓN

3.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE: Convencional, no profesional.

3.2. NÚMERO DE PISOS: 1

3.3. ÁREA CONSTRUIDA:

LEVANTAMIENTO	EN ESCRITURA PÚBLICA	EN CERTIF. CATASTRAL
100.00 m2	No descrita	91.00 m2

3.4. ÁREA LIBRE CONSTRUIDA:

MEDIDO EN SITIO	EN ESCRITURA PÚBLICA
24.80 m2	No descrita

3.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y REPOSICIÓN DE COSTOS (Ver anexo 1)

4. CONFORMACIÓN ESPACIAL

4.1. DISTRIBUCIÓN: Vivienda unifamiliar. Conformada por sala, comedor, cocina, 1 baño, área de labores, garaje, 1 alcoba y 2 alcobas con baño.

4.2. FACTOR DE LOS ESPACIOS:

ASPECTO	UTILIDAD	TAMAÑO	PROMEDIO
1.00	1.00	1.00	1.00
1.50	1.00	0.50	3.00



**5. COMERCIALIZACIÓN****5.1. ANÁLISIS DE COMERCIALIZACIÓN:**

5.1.1. RENTABILIDAD: Renta normal.

5.1.2. MERCADO: Condiciones de mercado normales. Equilibrio entre demanda y oferta

5.1.3. VALORIZACIÓN: Expectativas normales de valorización.

5.1.4. RELACIÓN CON EL SECTOR: El inmueble posee características similares a las del sector y el vecindario, para el sector se puede estimar inmuebles similares desde \$50.000.000 hasta \$70.000.000.

5.2. FACTOR COMERCIALIZACIÓN:

MERCADO	VALORIZACIÓN	REL / SECTOR	PROMEDIO
1.00	1.00	1.00	1.00
1:50	1.00	0.50	3.00

6. ANÁLISIS DEL AVALÚO COMERCIAL**6.1. TERRENO**

DESCRIPCIÓN	FACTOR	VALOR
Valor promedio m2 de terreno urbano		170,000.00
Valor de m2 terreno en sector	0.88	148,750.00
Valor de m2 terreno de inmueble	1.32	195,854.17
Comercialización	1.00	195,854.17
Valor del terreno del inmueble	124.80	24,443,000.00

6.2. CONSTRUCCIÓN

CALIDAD DE ESPACIOS	37,950,276.00	1.00	-
COMERCIALIZACIÓN	37,950,276.00	1.00	-
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN			37,951,000.00
		M2	379,510.00

7. VALOR DEL INMUEBLE

TERRENO + CONSTRUCCIÓN	62,394,000.00
-------------------------------	----------------------

Cordialmente,



Ing. Civil. CIRÓ ALFONSO PEÑARANDA CARRASCAL
M.P. No: 54202140402 NTS. - R.N.A 3446 - RAA: AVAL-1977995

OBSERVACIONES: La dimensión de fondo registrada en escritura pública es inferior a la obtenida con las dimensiones tomadas en campo. Para determinar el valor de terreno se considera un área de 124.80 m2.

ESTADO DEL INMUEBLE: Sobre el terreno se encuentra una construcción en un piso para vivienda unifamiliar. La construcción es relativamente reciente, se encuentra estructuralmente estable.

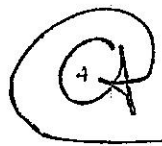
CONCEPTO DEL AVALÚO: El factor del terreno en el sector es bajo, el vecindario es inferior al sector, el factor del terreno del inmueble es alto. El valor del m2 de la construcción es normal con su respectiva depreciación. El inmueble posee condiciones de mercado y rentabilidad normal.

METODOLOGÍA UTILIZADA: Para el avalúo del inmueble se utilizaron las metodologías de comparación de mercado para el terreno tomando como referencia el valor por metro cuadro promedio de terreno en la ciudad y para la construcción se utilizo la metodología de reposición de costo, igualmente se analizaron los factores de afectación tanto para el terreno como para la construcción y un factor de comercialización que afecta en igual medida al terreno y a la construcción.

DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA: Escritura pública, Certificado de libertad y tradición, Recibo predial, certificado catastral.

ANEXOS: Características constructivas y reposición de costos, plano general y localización del inmueble, información complementaria póliza riesgo de terremoto y registro fotográfico.

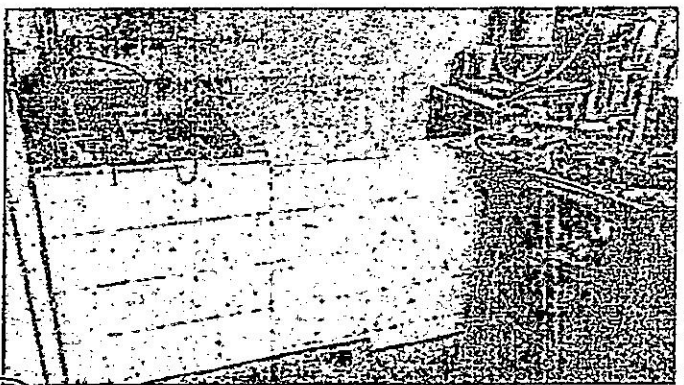
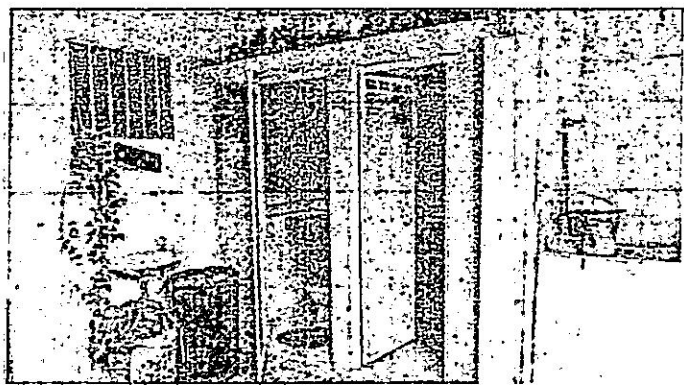
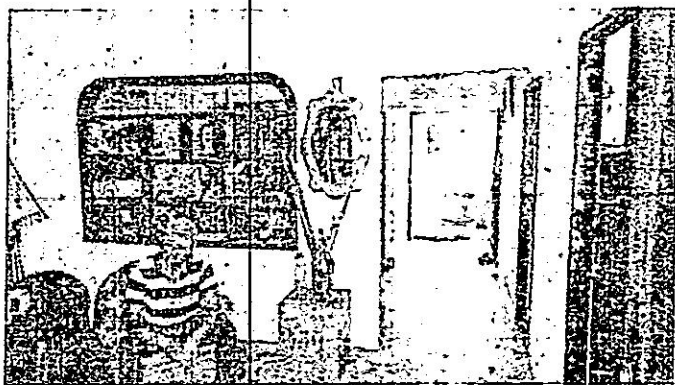
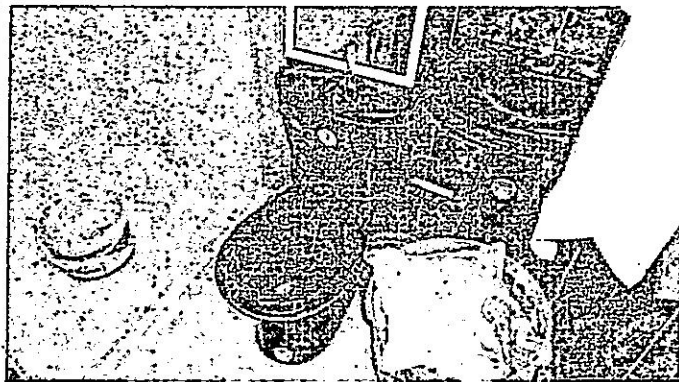
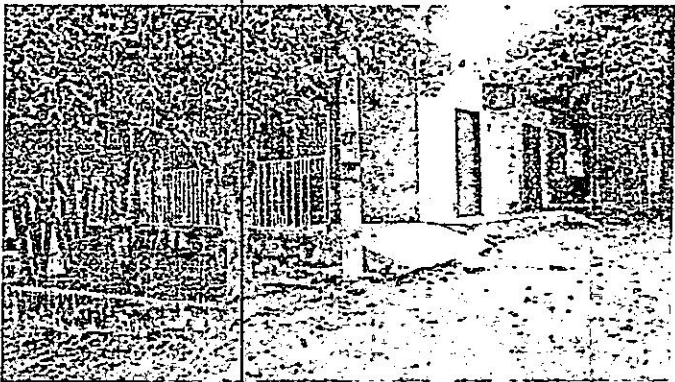
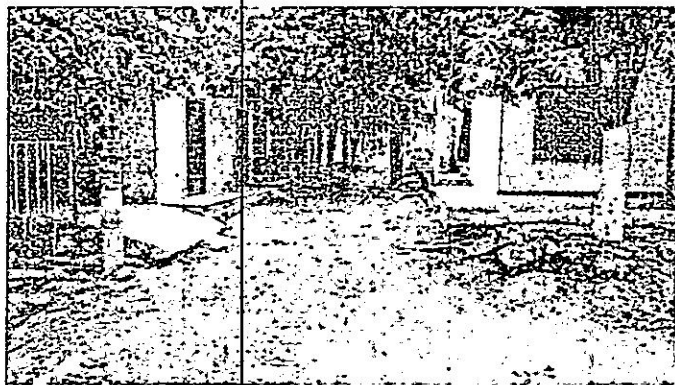
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA PÓLIZA RIESGO DE TERREMOTO	
ITEM	CALIFICACIÓN
LONGITUD	73° 36' 47,34330"
LATITUD	08° 18' 51,12054"
No. DE PISOS	1
RANGO CONSTRUCCIÓN	1998-2010
USO RIESGO	Residencial
TIPO ESTRUCTURAL	Mixtas u Otro
IRREGULARIDAD DE LA PLANTA	Sin irregularidad
IRREGULARIDAD DE LA ALTURA	Sin irregularidad
DAÑOS PREVIOS	No disponible
REPARADOS	No disponible
ESTRUCTURA REFORZADA	No disponible
<i>Note: Los rangos de calificación tomados corresponden a los requeridos por la Superintendencia Financiera de Colombia</i>	

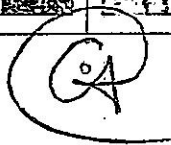


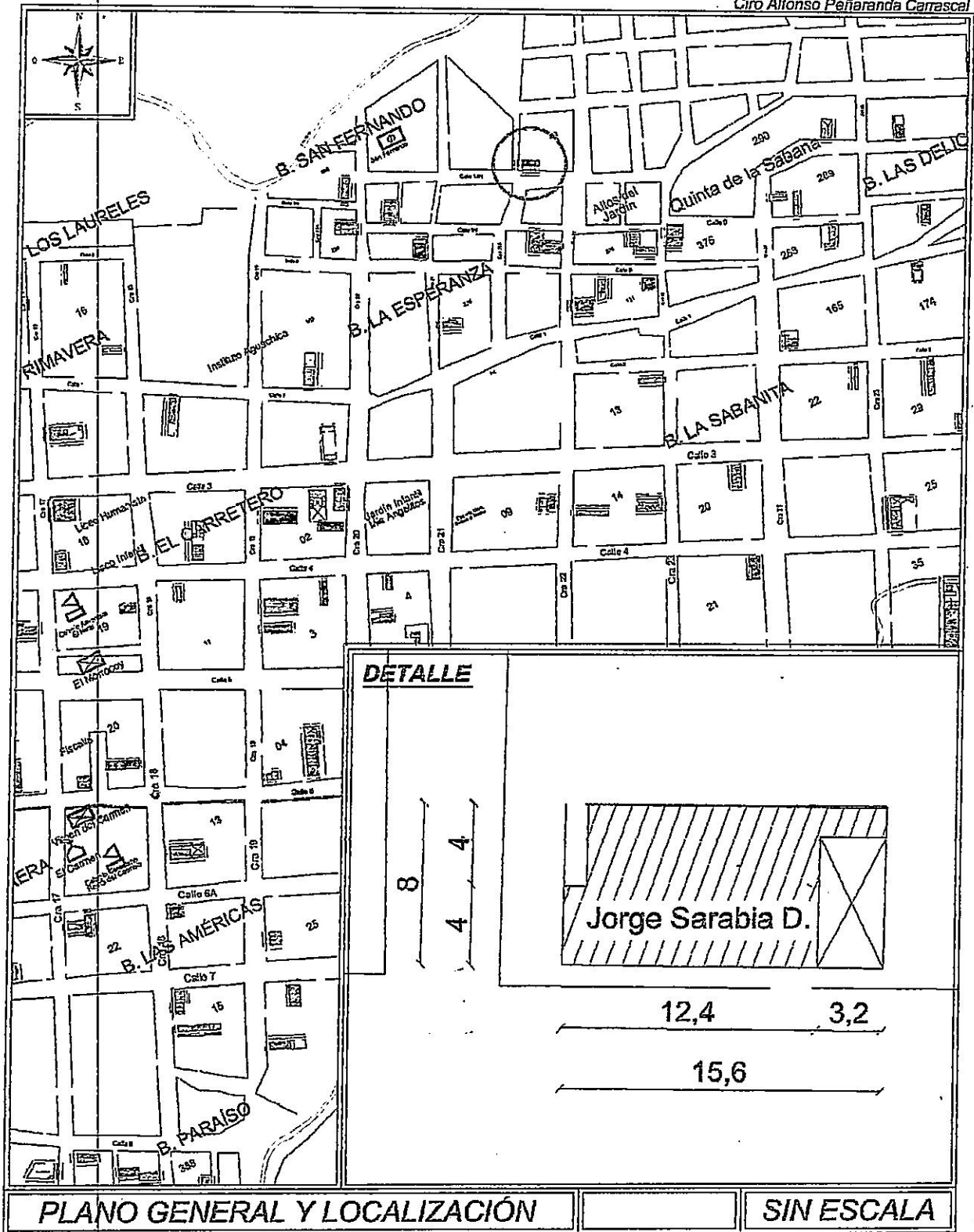
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y REPOSICIÓN DE COSTOS								
CAPITULO	DESCRIPCIÓN	REPOSICIÓN	V.U.	V.A.	CL	DEP.	VALOR ACTUAL	
ANDEN	En concreto con tableta de gres	540,000.00	70	15	2	14.525	461,565.73	
PRELIMINARES Y CIMIENTOS	Mov. De tierra y vigas de cimentación	4,500,000.00	70	15	2	14.525	3,846,381.06	
ESTRUCTURA	Muros portantes	-	70	15	2	14.525	-	
MUROS	mixtos	4,500,000.00	70	15	2	14.525	3,846,381.06	
CUBIERTA	Lámina de zinc en parte con cielo raso en loopor	3,500,000.00	70	15	2	14.525	2,991,629.71	
PISOS	Ante-piso en concreto	3,750,000.00	70	15	2	14.525	3,205,317.55	
ACABADOS DE PISOS	En parte tableta cerámica	2,940,000.00	70	15	2	14.525	2,512,968.96	
ENTREPISO	-	-	70	15	2	14.525	-	
PUERTAS	1 portón metálico, 7 metálicas, 3 en aluminio	2,750,000.00	70	15	2	14.525	2,350,566.20	
VENTANAS	2 metálicas una con reja	600,000.00	70	15	2	14.525	512,850.81	
COCINA	Tipo 4 (mesón y lavaplatos acero inoxidable + enchape)	1,200,000.00	70	15	2	14.525	1,025,701.62	
BAÑOS	3 Tipo 4 (Batería sanitaria + ducha + enchape)	5,400,000.00	70	15	2	14.525	4,615,657.27	
LAVADERO	1 en mampostería enchapado	600,000.00	70	15	2	14.525	512,850.81	
ACABADOS DE MUROS	En parte pañete y pintura	4,000,000.00	70	15	2	14.525	3,419,005.39	
FACHADA	Pañete	828,000.00	70	15	2	14.525	707,734.12	
ESCALERA	-	-	70	15	2	14.525	-	
CLOSET	-	-	70	15	2	14.525	-	
OTROS	-	-	70	15	2	14.525	-	
INSTALACIONES	Convencionales normales	3,500,000.00	70	15	2	14.525	2,991,629.71	
A.I.U.		33,000,240.00		5%			1,650,012.00	
FINANCIACIÓN		33,000,240.00		10%			3,300,024.00	

VALOR TOTAL DEPRECIADO		43,558,036.00	VALOR TOTAL		37,950,276.00
V.U. = Vida útil	V.A. = Vida actual	435,580.36	VALOR M2		379,502.76
CL = Clase	DEP. = Depreciación	ÁREA CONSTRUIDA	100.00		









CA