

AVALÚO COMERCIAL No. 407

Matricula Inmobiliaria: 161-874
Carrera 7 No. 1 - Par

AVALUADOR: ROBINSON SANCHEZ PARRA

INMUEBLE URBANO
CONTRATACIÓN / SANTANDER

TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno
PROPIETARIOS: Claudina Acevedo Lozano





CIUDAD / MUNICIPIO: Contratación
DIRECCIÓN: El Porvenir, Carrera 7 No. 1 - Par
FECHA DE INSPECCIÓN: Julio 15 de 2020
FECHA DE EMISIÓN: Julio 16 de 2020
LOCALIZACIÓN: Latitud: 6°17'17"N Longitud: - 73°28'41"W

*Ficha catastral modificada con datos obtenidos del Geo portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial o de mercado del predio Urbano, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento de realizar el avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

2. LIMITACIÓN DEL AVALÚO:

Las características técnicas son tomadas de la observación personal del valuador.

El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.

El referido avalúo se realizó siguiendo el procedimiento y normatividad legal, 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 y no puede ser utilizado inadecuadamente.

Las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador lo alcanza a conocer, está basado este informe en la buena fe del solicitante y de las

personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

El valuador no ha exagerado ni ha omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico ni ha condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado o valor dirigido que favorezca la causa de una de las partes o a obtener un resultado condicionado en un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

2.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO:

Para establecer el valor comercial del predio, se maneja la técnica de Método de comparación o de mercado de acuerdo a la normativa vigente establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el decreto 1420 de 1998 y resolución 620 de septiembre de 2008.

2.2. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

En el momento de inspección el inmueble se encuentra desocupado sin alguna construcción, el predio es aparentemente destinado para pastoreo de semovientes lo que genera un ingreso a su propietario.

3. SECTOR / BARRIO:

El sector de ubicación del inmueble objeto de inspección se encuentra ubicado al costado sur sobre la futura prolongación de la carrera 7 en el cruce con la calle 2.

3.1. SERVICIOS:

El sector cuenta con todos los servicios básicos necesarios; energía eléctrica suministrada por la electrificadora de Santander, acueducto municipal y alcantarillado.

3.2. VÍAS DE ACCESO:

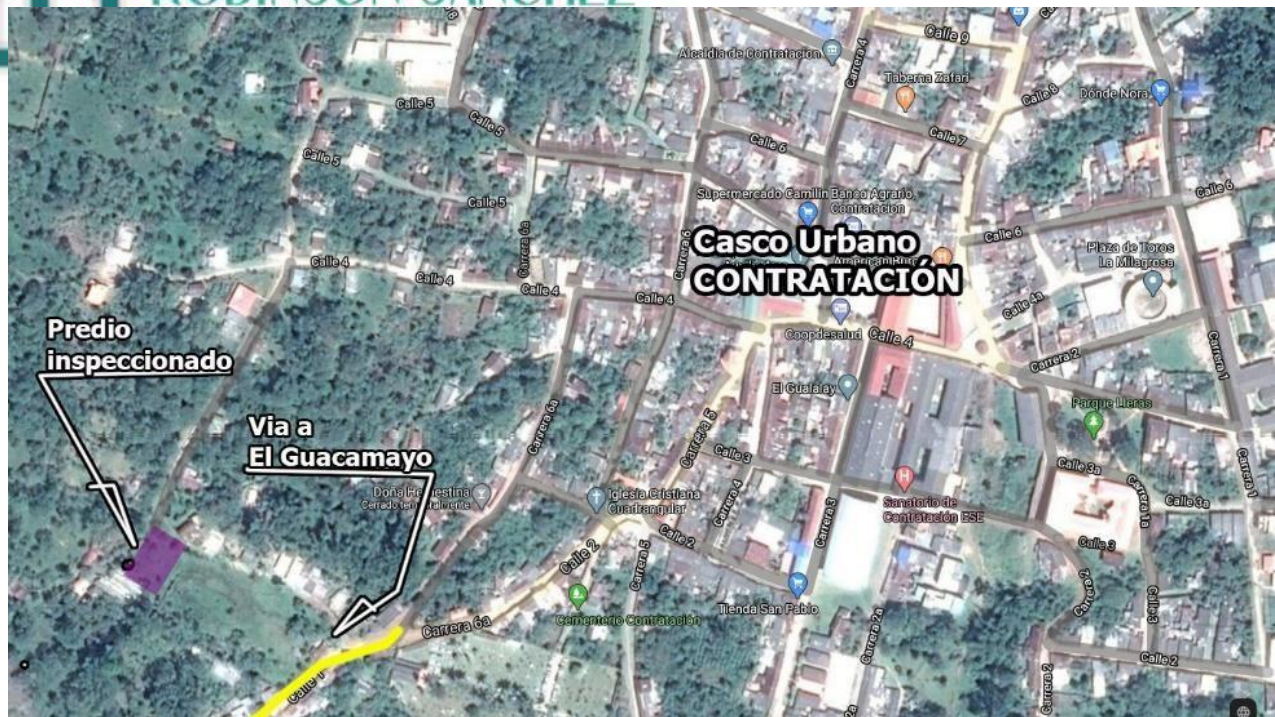
El acceso al inmueble se encuentra en regular estado, calles destapadas que se unen a las calles ya existentes en buen estado que comunican el inmueble con el centro del casco urbano.

3.3. TRANSPORTE PÚBLICO:

Como se mencionó con antelación, el casco urbano del municipio es reducido lo que permite acceder a cualquier a cualquier lugar del casco urbano sin requerirse un servicio público diferente al intermunicipal que lo comunica con los pueblos vecinos.

3.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:

Teniendo en cuenta el tamaño del casco urbano, es posible encontrar mezclados viviendas y establecimientos de comercio.



3.5. IMPACTO AMBIENTAL:

Realizada la inspección al sector, no se observa ningún problema de impacto ambiental ni problemas de salubridad.

4. EL INMUEBLE

Corresponde a un lote de terreno encerrado en cerca de piedra, postes de madera y alambre de púas en aparente estado de abandono, el área general se encuentra cubierta de maleza, en la inspección se evidencia la presencia de dos postes aparentemente de propiedad de la electrificadora.

4.1 PROPIETARIOS y PARTICIPACION:

Claudiana Acevedo lozano

4.2. TOPOGRAFÍA:

El lote de terreno se encuentra en un área levemente inclinada con un desnivel de aproximadamente 5 % por lo que fue necesario hacer una terraza fraccionando el área total del inmueble.

4.3. UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

El inmueble está ubicado en el costado sur del casco urbano del municipio de Contratación a 6 calles del parque principal.

4.4. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES:

Se trata de un área de terreno en estado aparente de abandono, afectado por una servidumbre representada en dos postes, el inmueble se encuentra encerrado en cerca de piedra y alambre en regular estado de conservación.

4.5. ACCESO:

El acceso al inmueble es, partiendo del parque principal en el cruce de la carrera 4 con calle 4 de donde se toma esta calle 4 en sentido occidente hasta la futura prolongación de la carrera 7, de ahí se continua en sentido Sur hasta el cruce con la calle 1 donde se observa el ingreso al inmueble objeto de inspección.

5. CONDICIONES RESTRICTIVAS

1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS:

El sector en cuestión no presenta problemas visibles por inestabilidad de suelos, sin embargo las construcciones vecinas cumplen con las normas establecidas de sismo resistencia.

6. TITULO PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura de compraventa número 075 de fecha 6 de Agosto de 1997 proferida por la Notaria Única de Contratación.

6.1. MATRICULA INMOBILIARIA:

Nº 321 - 37507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Contratación.

6.2. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Oriente: Con el predio numero catastral 858 (la Guaira) de propiedad del mismo vendedor, cerca de alambre y piedra la medio.

Norte y el Occidente: con calles públicas.

Occidente: con predio de GUILLERMINA AGUILAR, divide cerca de piedra y encierra.

6.3. ÁREA TOTAL TERRENO:

1.600 m2.



7. CUADRO COMPARATIVO MERCADO:

MUNICIPIO	AREA	VALOR \$	FUENTE	FECHA
Contratación	1 m2	\$ 100.000	Ludwig Andrés Velásquez Perito FB Inmobiliaria	16-07-2020
Contratación	120 m2	\$ 22.000.000	María Eugenia Triana Perito Rama Judicial	22-06-2020
Contratación	85 Ha	\$ 250.000.000	https://casas.mitula.com.co/detalle/31082/5800075586348672339/2/1/fincas-guadalupesantander?search_terms=fincas+guadalupe+santander&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=0&t_pvid=09d5c4b5-0957-4d86-95e9-5f1cd6864c35&req_sgmt=REVTS1RPUDrT RU87U0VSUDs=	22-06-2020

8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Tendencias de valorización más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la de terminación del valor comercial las siguientes consideraciones: Vías de acceso y comunicación.

Área de terreno y área construida.

Impacto de valorización generado por el crecimiento del Municipio.

La valorización de los inmuebles del sector y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionado a las circunstancias económicas actuales.

El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente del municipio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio en dicha estructuración alterara la exactitud del presente avalúo.

Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado.

El avaluador no tiene vínculos de naturaleza alguna con el propietario del predio ni con el solicitante.

9. FRUTOS CIVILES:

Presuntamente el inmueble ha sido utilizado por un tercero lo que genera una renta mensual no cobrada correspondiente al uso de terreno para pastoreo lo cual tiene un valor aproximado de no menos de cien mil pesos (\$100.000) que se tendrán en cuenta para calcular un valor total desde el momento que se tomó en propiedad por el tercero involucrado.

AÑO	MESES	VALOR	VALOR A LA FECHA
2014	4	\$ 400.000	\$ 521.870
2015	12	\$ 1.200.000	\$ 1.510.367
2016	12	\$ 1.200.000	\$ 1.414.650
2017	12	\$ 1.200.000	\$ 1.337.772



2018	12	\$ 1.200.000	\$ 1.285.316
2019	12	\$ 1.200.000	\$ 1.245.600
2020	7	\$ 700.000	\$ 700.000

Para un total a la fecha de . \$ 8.015.575

** fuente:

<https://www.dineroeneltiempo.com/peso-colombiano/de-2019-a-valor-presente?valor=1200000>

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Hechas estas consideraciones anteriores se determina el valor comercial del inmueble.

AVALÚO			
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VLR UNITARIO (M2)	VALOR TOTAL
Terreno	1.600	\$ 70.000.00	\$ 128.000.000.00
Valor total avalúo			\$ 128.000.000.00

Por lo anterior y aplicando el incremento basado en la tasa de inflación que tuvo el predio entre el año 2014 a la fecha actual se obtiene un valor a esa fecha de. \$ 34.491.330 valor que debió haber valido el inmueble en el momento que se realizó la transacción que lo afecta.

VALOR TOTAL AL AÑO 2014: SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE. ... (\$ 76.647.399.00)

VALOR FRUTOS: OCHO MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MCTE. ... (\$ 8.015.575.00)

ROBINSON SANCHEZ PARRA

C.C. 91.074.209

Registro actualizado A.N.A. - Registro abierto de Avaluadores

<https://www.raa.org.co/>

AVAL-1100950536



CALCULO DEL VALOR A 2014

Valor actual del peso colombiano de 2014

\$76,647,399 pesos colombianos en 2014

→ \$100,000,000.01 pesos colombianos en 2020

La tasa de inflación promedio de Colombia entre los años 2014 y 2020 ha sido del 4.53% anual. En total, la moneda presentó un aumento del 30.47% entre estos años. Esto quiere decir que **76,647,399 pesos colombianos (COP) de 2014 equivalen a 100,000,000.01 pesos colombianos de 2020.**

i El poder adquisitivo de \$76,647,399 pesos colombianos de 2014 es igual al de \$100,000,000.01 pesos colombianos de 2020.

Calcular cambio inflación

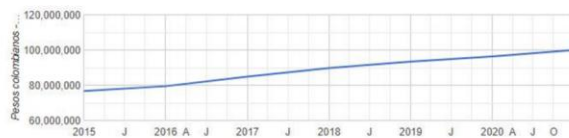
Valor (\$):

Año inicial:

Año final:

Calcular

Valor del peso colombiano por años según IPC - Gráfica



Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

¿Cómo calcular el valor presente del peso colombiano de 2014?

Opción 1: Calcular con fórmula de IPC

Se puede calcular el valor del peso colombiano en el año deseado si se conoce el año inicial y el IPC (índice de precios al consumidor) de ambos años.

$$\text{Valor final} = \text{Valor inicial} \times \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$\text{Valor}_{2020} = \text{Valor}_{2014} \times \frac{\text{IPC}_{2020}}{\text{IPC}_{2014}}$$

$$\text{Valor}_{2020} = 76647399 \times \frac{121.32}{92.988} = 100,000,000.01$$

Opción 2: Calcular con fórmula de interés compuesto

La fórmula de interés compuesto es $VF = VP (1 + i)^n$

- VF: Valor futuro
- VP: Valor presente
- i: Tasa de Interés
- n: Número de periodos entre el valor presente y valor futuro

Entre 2014 y 2020 hay 6 años y la tasa promedio de inflación ha sido del 4.5323%, así que:

$$VF = 76647399 \times (1 + 0.045323)^6 = 100,000,000.01$$

Fuente de datos: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE).

Equivalencia del valor del peso colombiano desde 2014

Año	Valor en pesos colombianos
2014	\$76,647,399
2015	\$79,450,867.3
2016	\$84,826,590.04
2017	\$89,701,349.38
2018	\$93,362,235.47
2019	\$96,339,113.69
2020	\$100,000,000.01

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

ACCESO AL SECTOR



ACCESO AL INMUEBLE



LINDERO OCCIDENTE



AREA INVADIDA DE MALEZA



CERCA INVADIDA DE MALEZA



AREA GENERAL







EL ORGANISMO DE CERTIFICACION DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
Otorga certificado en competencias laborales a:

Robinson Sanchez Parra

C.C. 91074209 / AIU-000649-18

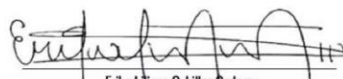
Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-002 bajo las normas:
TCL 110302002 VRS 3 – NCL 210302001 VRS 2 – NCL 210302002 VRS 2

AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS

Fecha de aprobación: 23 - 04 - 2018
Fecha de mantenimiento: 22 - 04 - 2021
Fecha de vencimiento: 22 - 04 - 2022

Verifica la validez de este
certificado aquí.

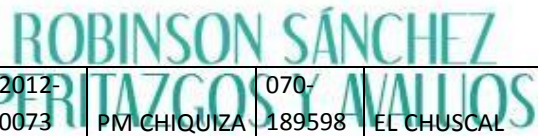



Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CE-F-026

EXPERIENCIA PERICIAL

o.	RADICA DO	JUZGADO	MAT. INMOB	DIRECCIÓN	MUNICIPIO	DEMANDADO
1	2014- 0046	1 PM SAN GIL	319- 51577	Carrera 13a No. 24-05	SAN GIL	OMAIRA HERNANDEZ RUEDA
2	2014- 0069	3 PM SAN GIL	319- 45262	LA CASTELLANA	PARAMO	LUZ MILA CASTELLANOS
3	2014- 0068	3 PM SAN GIL	319- 45266	RASPACHIN	PARAMO	EDELMIRA ESPITIA
4	2010- 0025	PM CONFINES	321- 7199	RANCHO QUEMADO	CONFINES	GERARDO GUAITERO SANTOS
5	2013- 0006	PM SORA	070- 164601	LA PRADERA	SORA	MERY LÓPEZ
6	2013- 116	1 PM SUAITA	321- 39299	LOTE TRES	SUAITA	MARÍA DE CARMEN DÍAZ
7	2014- 003	PM COROMORO	306- 13134	BUENA VISTA	COROMORO	ROBERTO VELANDIA MALDONADO
8	2014- 003	PM COROMORO	306- 19267	PUENTE PIEDRA	COROMORO	JAIME RIVERA FONSECA
9	2010- 0036	PM COROMORO	122857 -72	Carrera 5a No. 5-40	COROMORO	NUBIA DIAZ CRUZ
10	2013- 0256	1 PM SAN GIL	319- 42167	Lote 10 mz B Villa Aurora	SAN GIL	EDGAR ALFONSO VELASCO
12	2015- 0362	3 PM SAN GIL	319- 26089	LA VEGA	MOGOTES	SAMUEL RUEDA ACEVEDO
13	2015- 0362	3 PM SAN GIL	319- 55036	SAN FERNANDO	MOGOTES	SAMUEL RUEDA ACEVEDO
14	2014- 0182	PM COMBITA	070- 126300	EL MANZANO	COMBITA	PEDRO AURELIO SUSPES SUSPES
15	2013- 0299	PM COMBITA	070- 103930	EL EUCALIPTUS	COMBITA	PEDRO AURELIO SUSPES SUSPES
16	2011- 0305	4 CM TUNJA	070- 148769	LA ESPERANZA	MOTAVITA	MARIELA MOLINA DE MOLINA
17	2013- 006	PM SORA	070- 164592	BUENA VISTA	SORA	LUZ MERY SUAREZ LÓPEZ
18	2014- 0111	PM COMBITA	070- 138834	EL OCASO	COMBITA	MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ RUBIO
19	2014- 0111	PM COMBITA	070- 139045	TRES ESQUINAS	COMBITA	MARÍA ALICIA RODRÍGUEZ RUBIO
20	2013- 0019	PM CHIQUIZA	070- 61430	EL FAROL	CHÍQUIZA	VALBINA QUINTERO QUINTERO
21	2013- 0019	PM CHIQUIZA	070- 61431	EL CORRAL	COMBITA	VALBINA QUINTERO QUINTERO



	2011	306	EDILBERTO ALBARRACIN			
76	0112	PM ENCINO	13916	RESCATADA	ENCINO GIRATA	
	2012	321-				
77	0061	2 PM SAN GIL	39914	MIGUELITO	SAN GIL JOSE BOLIVAR LIZARAZO	
	2014-		321-			
78	0039	2 PM SAN GIL	41926	EL REGALO	SAN GIL FONSECA TINJACA ALIX	
	2013	319	GUARGUAT	LOPEZ		
79	0080	2 PM SAN GIL	28542	LA REFORMA	MOGOTES	BENITO
	2015	319	HERNANDEZ ARGUELLO			
80	0104	1 PM SAN GIL	21586	GUAYACAN	MOGOTES	JENY MARCELA
	2014-		319-			



ROBINSON SÁNCHEZ PERITAJES Y AVALÚOS

81 0186 3 PM SAN GIL 17341 CAÑAVERAL CURITI RIVERA TRIANA CARLOS
2011 070 SUAREZ LOPEZ EDWIN
82 0014 PM CHIQUIZA 145662 LA LADERA CHÍQUIZA HUMBERTO
2012 070 MOLINA AMADO JULIO
83 0087 PM CHIQUIZA 141847 LOTE 1-F CHÍQUIZA ALBERTO
2012 070-
84 0090 PM CHIQUIZA 7297 SEVILLA CHÍQUIZA SUAREZ ELIECER

2014- VEHICU FORERO DE RUEDA
85 0038 2 PM SAN GIL LO NISSAN SAN GIL CARMENZA
86 2014- 1 PM SAN GIL VEHICU WULING SAN GIL PACHON OLARTE BETTY

	0083		LO			MARCELA
89	2013-0035	PM CHIMA	321-32627	PALENCIA	CHIMA	JERONIMO GARCIA VARGAS
90	2013-0331	2 PM BARBOSA	324-6896	BUENAVISTA	Vélez	GONZALO SANTOYO MOGOLLON
91	2013-0064	PM GALAN	302-2160	EL CAIRO	GALAN	JOSE ALIRIO CAMACHO DIAZ
92	2013-0015	PM CHIQUIZA	070-140326	LOTE 14 MZ A EL CERRO	CHÍQUIZA	SERVULO PACHECO LOPEZ
93	2016-059	CTO 1 SAN GIL	319-50943	EL DIVINO NIÑO VDA SAN ROQUE	SAN GIL	DANIEL OREJARENA
94	2013-0330	2PM BARBOSA	324-44390	VEREDA CRISTALES	BARBOSA	SEGUNDO REINALDO ROJAS
95	2013-0330	2PM BARBOSA	324-44390	VEREDA CRISTALES	BARBOSA	CARLOS ANDRÉS ROJAS PÁEZ
98	2015-0076	PM CURITI	319-61098	VEREDA EL PALMAR	CURITI	LUZ AMANDA MARTÍNEZ BUENAHORA
99	2015-0362	3 PM SAN GIL	319-26089	RE AVALÚO LA VEGA	MOGOTES	SAMUEL RUEDA ACEVEDO
100	2015-0362	3 PM SAN GIL	319-55036	RE AVALÚO SAN FERNANDO	MOGOTES	SAMUEL RUEDA ACEVEDO
105	2016-030	CTO 1 SAN GIL	319-47841	Carrera 6 Numero 456	VALLE DE SAN JOSE	CESAR AUGUSTO RUEDA HERRERA
106	2014-0049	3PM SOCORRO	321-2235	Calle 12 Número 10-16	SOCORRO	DRA MIRTA
107	2004-0045	CTO 2 SAN GIL	319-7550	Calle 6 Número 7-62	MOGOTES	LUIS GERARDO VÁSQUEZ PIMIENTO

COMPARACION MERCADO

