

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

Avalúos urbanos, rurales y otros.
PERITO AVALUADOR

Señor.

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA

La ciudad

PROCESO: DECLARATIVO DE DIVISION MATERIAL.

DEMANDANTE: REINALDO JOSE MACEA MONTES.

DEMANDADO: CLARA MERCEDES NOVOA FIGUEROA.

Radicado No 00438-2017.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, mayor de edad, de condiciones civiles conocidas y quien me identifico al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de perito Avaluador, con mi acostumbrado respeto, le hago llegar su digno despacho, informe pericial del bien inmueble embargado y secuestrado.

De ustedes.

Cordialmente.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



**PROPIETARIO:
REINALDO JOSE MACEA MONTES**

MATRICULA INMOBILIARIA: No 140 – 22050

**DIRECCION DEL INMUEBLE URBANO
CARRERA 2 No 10-53.
BARRIÓ: PANZENU**

**PERITO AVALUADOR
Ricardo Manuel Acosta Hoyos
RAA – AVAL – 6886148.**

MONTERIA CORDOBA

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

CONTENIDO.

SOLICITUD DE AVALUO

OBJETO

RESEÑA HISTORICA DE MONTERIA Y LOCALIZACION

MEMORIA EXPLICATIVA

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL INMUEBLE

GENERALIDADES

LINDEROS GENERALES

CUADRO DE CONSULTA PREDIAL IGAC

CONFORMACION FISICA DEL INMUEBLE

DETALLES DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

REGLAMENTACION URBANISTICA

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

ANALISIS DE ECONOMIA URBANA

PERSPECTIVA DE VALORIZACION

METODOS DE AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS AL AVALUO

INVESTIGACION DIRECTA

CUADRO DE VALORES ADOPTADOS

RESULTADO DEL AVALUO

ANEXOS

VIGENCIA DEL AVALUO.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

El presente avalúo fue solicitado por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Montería. Solicitud realizada, con el objeto de establecer el valor comercial de un lote y casa en el construida, ubicada en la ciudad de Montería, que a continuación se describe en el presente informe.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL AVALUO

1.1.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El avalúo tiene como objeto determinar el valor comercial más probable de un bien inmueble urbano, ubicado en el barrio Panzenu con nomenclatura urbana manzana K Lote 14 o Carrera 2ª No 10-53, de la ciudad de Montería. Expresado en dinero, encendiéndose como valor comercial aquel comprador que estaría dispuesto a pagar y recibir respectivamente una propiedad, actuando libremente de presión ajena a la negociación.

DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

PROCESO JUDICIAL.

1.2 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 1.2.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 1.2.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.3 FECHAS DE ESTUDIO

1.3.1 FECHA DE INSPECCION

30-09-2022

1.3.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

04-10-2022.

1.4 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.4.1 BASES DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o que han sido vendidos o recientemente), para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

1.4.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad debiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando comprador y vendedor en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido. Implícita en esta definición se asume la consumación de la venta en una fecha específica, así como la transferencia titulada de la propiedad del vendedor y comprador bajo las siguientes condiciones:

- El Comprador y Vendedor se encuentran igualmente y normalmente motivados.
- Ambas partes actúan bien informadas o asesoradas, en beneficio de lo que consideran sus mejores intereses.
- Se asume un tiempo razonable de exposición en un mercado abierto.
- El pago se realiza mediante recursos monetarios en efectivo o en los términos de un acuerdo financiero comparable.
- El precio representa la condición normal de la propiedad en venta, sin ser afectado por financiamientos creativos especiales o por descuentos o concesiones otorgados por cualquier parte relacionada con la venta.

1.5. CARACTERISTICAS DEL MUNICIPIO Y EL SECTOR

1.5.1. GENERALIDADES

Montería es la capital del Departamento de Córdoba. Está ubicada al noreste del país en la región Caribe colombiana, se encuentra a orillas del Río Sinú, es el principal centro de comunicaciones del noreste de Colombia. La ciudad, es uno de los centros ganaderos, agroindustriales y culturales más importantes de la región Caribe colombiana. Es considerada la capital ganadera de Colombia, anualmente celebra la feria de la ganadería durante el mes de junio. Es además un centro comercial y universitario. Actualmente se está desarrollando el proyecto del área metropolitana de Montería la cual estaría conformada por esta ciudad y el vecino Municipio de Cereté.

1.5.2. DELIMITACION DEL MUNICIPIO

POR EL NORTE: Con el Municipio de Cereté, Puerto Escondido y San Pelayo.

POR EL SUR: Con Tierralta y Valencia

POR EL ORIENTE: Con San Carlos y Planeta Rica

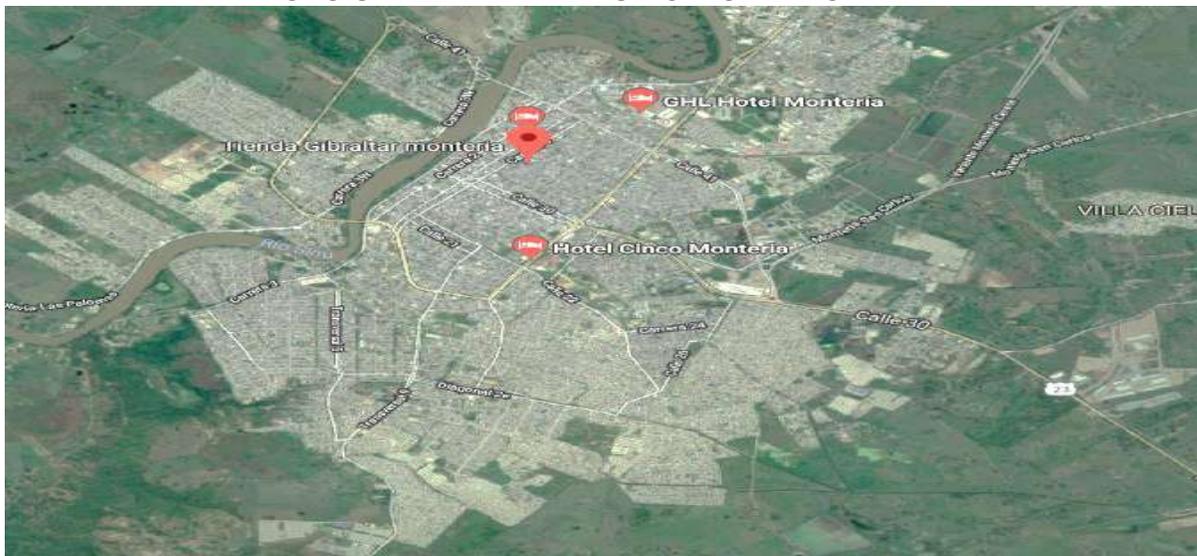
POR EL OCCIDENTE: Con el departamento Antioquia y los Municipios de Canalete.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

Datos Generales Municipio de Montería	
Nombre Oficial	San Jerónimo de Montería
Superficie	3141 km ² .
Código DANE	23001
Altura Sobre el Nivel del Mar	18 M.S.N.M.
Temperatura media	28°

FOTO SATELITAL DEL MUNICIPIO DE MONTERIA



MEMORIA EXPLICATIVA

El estudio se realiza en un inmueble urbano, ubicado en el barrio panzeno con nomenclatura urbana manzana K Lote 14 o Carrera 2ª No 10-53, de la ciudad de Montería., situado en zona sur que históricamente se ha desarrollado actividad de viviendas, apartamentos y en estos últimos años se ha incrementado la actividad comercial por que se han mejorado la Infraestructura vial, Colegios, hospitalaria, centros comerciales, nuevas urbanizaciones, parques recreacionales entre otros

CARACTERISTICAS DEL SECTOR.

El bien inmueble se encuentra ubicado en la **UDP 340**, denominada Mogambo Galilea, bien inmueble distinguido con la nomenclatura urbana manzana K Lote 14 o Carrera 2ª No 10-53, en inmediaciones con Urbanizaciones, Colegio, Unidad deportiva, centro comercial, Subestación Eléctrica, Estaciones de Servicio y Hospital, de acuerdo a los ajuste del **P.B.O.T** del municipio de Montería, el sector normativo se clasifica en suelo Residencial y comercial.

Sector que ha crecido en los últimos años en su aspecto de mejoramiento de viviendas y a nuevas urbanizaciones y a la puesta en funcionamiento de nuevas vías de la ciudad, que ha dado una valorización positiva.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL BIEN INMUEBLE.

- 2.1 Propietarios: **REINALDO JOSE MACEA MONTES**, C.C: 3.995.419.
- 2.2 Localización del inmueble: manzana K Lote 14 o Carrera 2ª No 10-53
- 2.3 Barrió Panzenu.
- 2.4 Localidad. El predio se localizado en la UDP 340 - 2. CIUDAD SUR
- 2.5 Tipo de Avalúo. Comercial.
- 2.6 Municipio: Montería.
- 2.7 Departamento: Córdoba.
- 2.8 Clase de inmueble: Casa de habitación familiar.
- 2.9 Vecindario: inmuebles de parecidas características.
- 2.10 Vías de acceso: Calles y Carreras en Concreto rígido con andenes.
- 2.11 Transporte: Público y particular.

2.2 Servicios públicos del sector y el inmueble.

- 2.2.1 Acueducto y alcantarillado. SI
- 2.2.2 Gas natural. SI
- 2.2.3 Energía eléctrica: SI
- 2.2.4 Red telefónica: SI
- 2.2.5 Andenes: En concreto rígido.
- 2.2.6 Alumbrado público: Sodio 70.

3. GENERALIDADES

3.1 Aspecto Jurídico.

- 3.1.1 Escritura pública: No. 346 de Febrero 21 de 1984 notaria primera.
- 3.1.2 Matricula: No. 140-22050.
- 3.1.3 Cedula catastral: No. 01 03 0793 0014 000
- 3.1.4 Destinación: Vivienda de habitación unifamiliar.
- 3.1.5 Estrato: 01

3.2 Topografía.

- 3.2.1 Forma geométrica: Rectangular.
- 3.2.2 Relieve: Plano.

3.3. Condiciones Climatológicas:

- 3.3.1 Altitud media: 18 m.s.n.m.
- 3.3.2 Piso térmico: Cálido Seco.
- 3.3.3 Régimen de lluvias: Abril a Junio y Agosto a Noviembre
- 3.3.4 Meses de verano: Noviembre a Marzo

4. LINDEROS GENERALES.

- SUR: Con vía publica de por medio, en 7.00 Metros.
- ESTE: Con el lote No 13 de la Manzana K en 14.00. Metros.
- NORTE: Con lote No 7 de la Manzana K, en 7.00 Metros.
- OESTE: Con el lote No 15 de la Manzana K en 14.00 Metros

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

4.1 CUADRO DE AREAS

Área del Lote	98.00 metros cuadrados
Área Construida	48.00 metros cuadrados

4.2 CUADRO DE CONSULTA PREDIAL

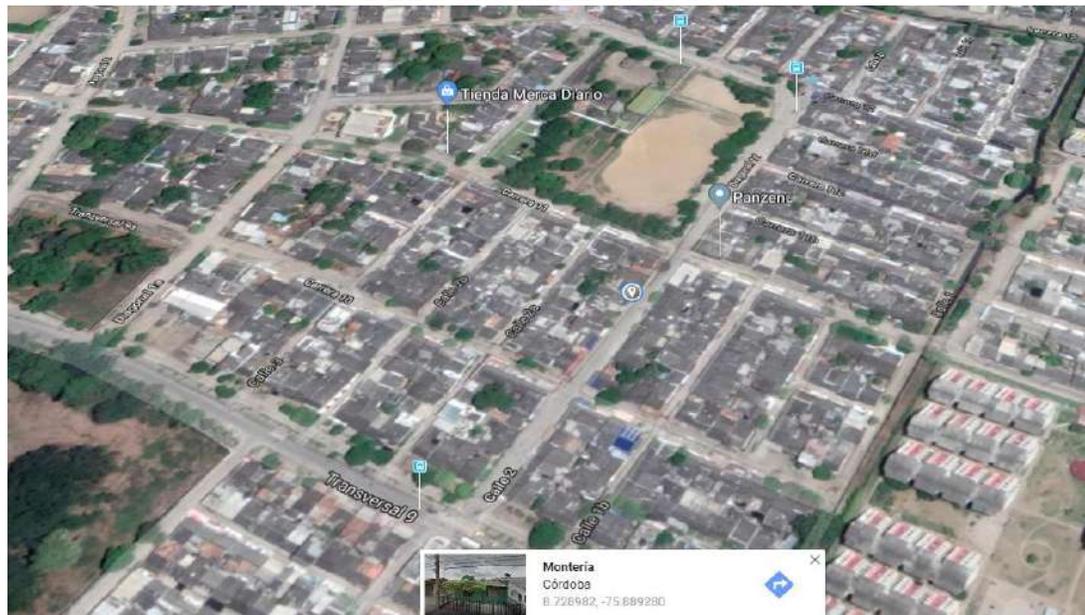


Información Básica

Referencia Catastral: 01-03-00-00-0793-0014-0-00-00-0000	Referencia Anterior: 01-03-0793-0014-000
Propietario: REINALDO JOSE MACEA MONTES ,	Dirección: C 2 10 53
Avaluo: \$12.348.000	Dirección Notificación: C 2 10 53
Área Terreno: 98	Área Construida: 42
Clase: URBANO	Destino: HABITACIONAL
Estrato: 2 BAJO	Uso Suelo: USO DE SUELO NO DEFINIDO
Estado: Activo	

[Historial de Pagos](#)

4.3 FOTO AEREA PLANO DE CALLES Y CARRERAS DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE URBANO



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

5. CONFORMACION FISICA DEL INMUEBLE.

- 5.1. Fachada: la recomendada para esta clase de viviendas.
- 5.2. Terraza alero: (l)
- 5.3. Cubierta: En láminas de asbesto cemento sobre estructura de madera.
- 5.4. Estructura: Cimientos, en concreto y vigas de amarre en ferro-concreto.
- 5.5. Paredes: Mampostería, Bloque, Arena, Cemento, revocado y pintada.
- 5.6. Alcobas. Una habitación sencilla.
- 5.7. Pisos: En plantilla allanada y pulida.
- 5.8. Ventanas: Con marcos de aluminio con vidrios planos.
- 5.9. Puertas: Una principal metálica pintada,
- 5.10. Patio: Uno Medianero en tierra.
- 5.11. Baño: Uno social con todos sus accesorios y enchapados a media caña.
- 5.12. Cocina. Una con meson de concreto.
- 5.13. Sala Comedor Una.
- 5.14. Protectores de hierro en ventanales.

6. DETALLE DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO.

- 6.1 Tipo de construcción: Vivienda unifamiliar.
- 6.2 Estado de conservación: Regular.
- 6.3 Número de niveles uno. (1)
- 6.4 Índice de saturación 90%.
- 6.5 Clasificación Zona Residencial y comercial.
- 6.6. Vetustez: 30 Años aproximadamente.
- 6.7. Aspecto estructural: Regular.
- 6.8. Servicios públicos: cobertura de redes y acometidas.
- 6.9. Manejo ambiental: bueno
- 6.10. Sectores adyacentes: predios de igual estratificación
- 6.11. Valorización: Moderada.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según el POT aprobado para la ciudad de Montería, "Por medio del cual se Revisa y Ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial, el inmueble motivo del avalúo se le asigna como función dentro del modelo recalificar el tejido residencial, mejorando las condiciones de habitabilidad y buscando el equilibrio del desarrollo urbano a partir del fortalecimiento del nodo alterno de actividad económica y de servicios, de manera que contribuyan a reducir la presión sobre el centro urbano de la ciudad. Sector normativo dos, clasificado como área de actividad residencial y comercial.

8. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Para este inmueble objeto del presente estudio la Secretaria de Planeación de Montería lo tiene definido en estrato Uno.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

8.1 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Este sector dispone de calles, carreras y andenes en concreto en regular estado.

8.2 ASPECTO ECONOMICO

8.2.1 Actividad edificadora: Es moderada se aprecia remodelaciones.

8.2.2 Oferta y demanda de este tipo de inmueble en la zona: A mediano plazo.

8.2.3 Población Normal.

9. ANALISIS DE LA ECONOMIA URBANA

En Montería, como en el resto del país, la actividad de la construcción viene en recuperación. Se espera que factores tales como la oferta inmobiliaria, los beneficios financieros y tributarios puedan contribuir a la reactivación de este renglón de la economía.

9.1 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

La propiedad está destinada a la actividad residencial y comercial, su mercado principal y posibilidades de comercialización, tanto a nivel local como regional y nacional, están enfocados hacia ese uso,

El mercado inmobiliario en la zona es moderado para este tipo de inmuebles, orientado sobre todo a destinación residencial.

En los últimos años la demanda de esta clase de predios es moderada, por la puesta en marcha por parte del gobierno nacional en la adjudicación de viviendas a bajos precios. En consecuencia, consideramos que esta propiedad ofrece perspectivas de comercialización a mediano plazo dentro de un mercado limitado dadas las condiciones de la edad y el uso dado al inmueble.

9.2 ASPECTOS VALORIZANTES:

Existe una perspectiva de valorización normal en la zona sujeta al estado de la edificación y al costo de la tierra que se generaliza por su ubicación,

Los aspectos más importantes que inciden positivamente en el valor comercial del inmueble objeto del avalúo son los siguientes:

- ❖ Vías de Acceso
- ❖ Área y Topografía
- ❖ Explotación Económica
- ❖ Localización en el sector
- ❖ Edad de la construcción
- ❖ Infraestructura y distancia
- ❖ No se encuentra en zona de alto riesgo

10. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La ubicación la facilidad de acceso, el orden público, el desarrollo comercial incide positivamente en el valor del mercado inmobiliario en este sector. La construcción de vías y el desarrollo de las nuevas urbanizaciones se considera que el sector tiene una valorización positiva.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se observa en el sector, problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como es la pavimentación de las vías y alcantarillado de aguas residuales. La ciudad aún no cuenta con alcantarillado pluvial.

11.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Po su localización en sector en el cual predomina el uso residencial, frente a vía vehicular en buen estado, se consideran buenas sus condiciones de salubridad.

11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de afectación de carácter vial, ni áreas de cesiones.

11.4 SEGURIDAD

Inconvenientes de seguridad propios de la zona y generales de la ciudad.

11.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se conocen en el sector inconvenientes de tipo socioeconómico significativos que afecten o pudieran afectar en algún momento la comercialización del inmueble.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES E INUSUALES.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

12.1 La localización general del inmueble en el municipio de Montería, en área residencial de la Pieza Urbana Borde Ciudad Sur, en los límites del perímetro urbano.

12.2 La ubicación específica del inmueble de disposición Medianero con frentes por la vía.

12.3 Las condiciones de acceso al sector en zona por la cual transitan rutas de busetas y taxis y todo tipo de vehículos y transporte.

12.4 La infraestructura urbanística con que cuenta el sector.

13. METODOLOGIA

Para la determinación comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución Reglamentaria No 0762 del 23 de octubre de 1.998, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método del costo.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

13.1 METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Este método busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficial, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura, etc.

En la aplicación de este método se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta, localizados en sectores con características similares o en alguna medida comparable con las del inmueble del presente informe.

13.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

ARTÍCULO 3º que este método 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.

14. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS AL AVALUO.

Al efectuarse el siguiente avalúo se tuvieron en cuenta las siguientes condiciones, actúales y perspectivas físicas, políticas y sociales.

Adicionalmente a lo expuesto en los capítulos anteriores para la determinación del valor del inmueble, se ha analizado y considerado los siguientes aspectos más relevantes:

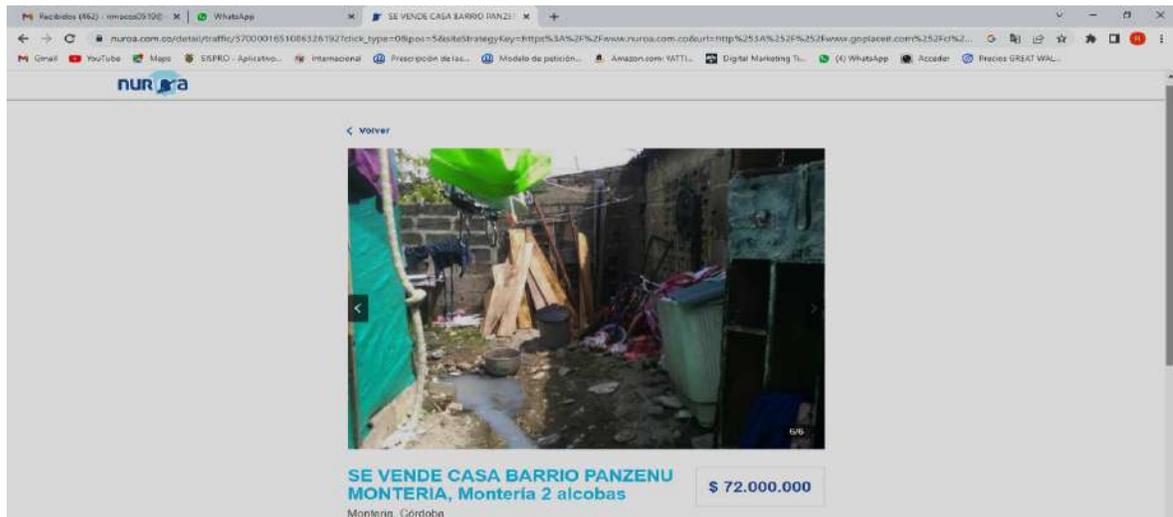
Para determinar el justiprecio del inmueble se tomará en cuenta para el terreno el método de comparación de mercado y para darle el valor de la construcción tomaremos el método de costo de reposición.

- ✓ Se consideraron también entre otros factores, ubicación, estado de orden público en la zona, especificaciones y desarrollo del entorno.
- ✓ El valor que arrojó el inmueble y su justo precio están sujetos a las condiciones socioeconómicas, jurídicas, urbanísticas y del mercado, cualquier cambio o modificación de dicha estructuración alterara la exactitud de dicho avalúo.
- ✓ Suelo urbano en el art 31 de la ley 388 de 1997, lo constituyen las áreas del territorio destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura, vial redes primarias de energía acueducto y alcantarillado. El predio motivo del avalúo no tiene suelos protegidos, tampoco áreas inundables ni afectaciones de ningún tipo o sea que no se descontará ninguna área en el ejercicio del método residual.
- ✓ El valor final adoptado corresponde al obtenido mediante la aplicación de los métodos de mercado para el valor del terreno y costo de reposición para el valor de la construcción.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

MUESTRAS OBTENIDA



SE VENDE CASA BARRIO PANZENU
MONTERIA, Montería 2 alcobas
Monteria, Córdoba

\$ 72.000.000



Casa En Venta En Panzenu, Montería, Córdoba - 60.000.000 - Cav76041 - Bienesonline - Google Chrome

casas.waa2.com.co/detail?id=2506989ab38b7c1b5011cfd263342c&q=casa%20monteria%20panzenu&type=sale

venta casa montería panzenu Search Login

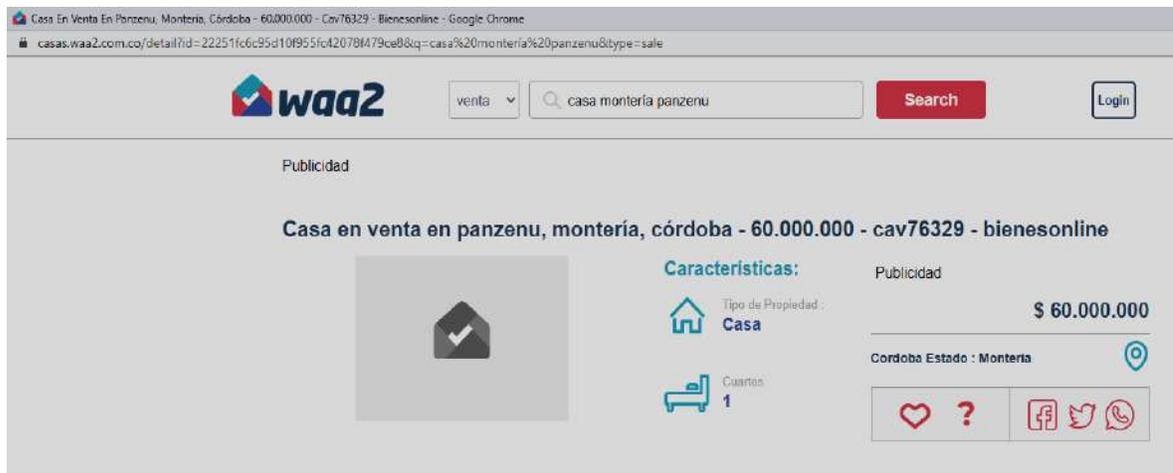
Publicidad

Casa en venta en panzenu, montería, córdoba - 60.000.000 - cav76041 - bienesonline

Características: Tipo de Propiedad: Casa Cuartos: 1

Publicidad \$ 60.000.000

Cordoba Estado : Montería



Casa En Venta En Panzenu, Montería, Córdoba - 60.000.000 - Cav76329 - Bienesonline - Google Chrome

casas.waa2.com.co/detail?id=22251fc6c95d10f955fc42078479ce&q=casa%20monteria%20panzenu&type=sale

venta casa montería panzenu Search Login

Publicidad

Casa en venta en panzenu, montería, córdoba - 60.000.000 - cav76329 - bienesonline

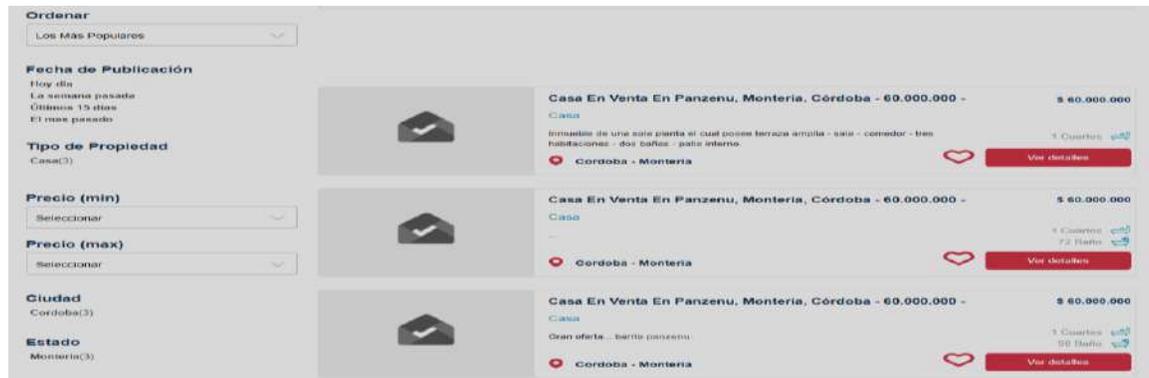
Características: Tipo de Propiedad: Casa Cuartos: 1

Publicidad \$ 60.000.000

Cordoba Estado : Montería

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



PROCEDIMIENTO.

Para obtener el valor del M2 del lote, se analizaron ofertas de inmuebles los cuales se relacionan en el siguiente cuadro:

N°	DIR. / BARIO	CONTACTO / TEL	VALOR OFERTA	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	AREA M2	VALOR M2	N° VECE S	FACT OR UBICA CION	FACT OR TAM AÑO	VALOR HOMOGENACION	OBSERVACIONES
1	PANZENU	NURA INM B	\$ 60.000.000,00	0%	\$ 60.000.000,00	98	\$ 612.244,90	3,0	10	1	\$ 612.244,90	Medianero
3	PANZENU	NURA INM B	\$ 60.000.000,00	0%	\$ 60.000.000,00	98	\$ 612.244,90	10	10	1	\$ 612.244,90	Medianero
4	PANZENU	NURA INM B	\$ 72.000.000,00	10%	\$ 64.800.000,00	98	\$ 661.224,49	3,0	10	1	\$ 661.224,49	Medianero
AREA INM UEBLE OBJETO DE AVALUO						98						

PROMEDIO	\$ 628.671,43
DESVIACION ESTANDAR	\$ 28.278,38
COEFICIENTE DE VARIACION	4,60 %
LIMITE SUPERIOR	\$ 657.078,39
LIMITE INFERIOR	\$ 28.278,34

OBSERVACIONES:

Se tiene un valor promedio de \$628.671.43.M2, y se adopta un Valor de **\$600.000 M2**

15. MÉTODO DE REPOSICIÓN.

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de varios inmuebles de similares características y se optó el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo a la edad estimada de la construcción y su estado de conservación.

Se determinó el valor de la construcción a nuevo tomando como referencia la revista Sispac del último trimestre del 2022, luego de homogenizar el valor y el estado de conservación de la construcción y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de la tabla de fitto y corvini), se produce como resultado el valor final adoptado por metro cuadrado para la construcción.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

SISPAC COSTOS DIRECTOS PROMEDIO			
VIVIENDA:			
TIPO:	DESCRIPCION:	CIUDAD:	PROMEDIO/M2
VIVIENDA MODULO-BÁSICO 128	Estructura de muros de bloque de cemento. Cubierta en asbesto cemento, área de 30 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con zona común, baño, espacio de escalera, cocina y patio.	BARRANQUILLA	\$1,001,813
		CARTAGENA	\$1,054,416
		SANTA MARTA	\$978,407
		SINCELEJO-MONTERIA	\$964,689
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$967,937
VIVIENDA INTERÉS PRIORITARIO 129	Muros de bloque de arcilla, placa de cimentación, cubierta en asbesto cemento de un agua, área de 27 M2 en promedio, lote de seis metros de frente, con zona común, baño, alcoba, cocina y patio.	BARRANQUILLA	\$934,494
		CARTAGENA	\$984,458
		SANTA MARTA	\$909,759
		SINCELEJO-MONTERIA	\$899,295
		VALLEDUPAR-RIOHACHA	\$900,618

15.1. TABLA DE CÁLCULO DE VALORES CONSTRUCCION (FITTO Y CORVINI)

Fitto y Corvini											
DESCRIPCION	Área m2	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	% NEGOCIO	VALOR FINAL	VALOR M2 CONSTR
Casa	48,00	30	70	20,42%	3	34,07%	\$ 899.296	\$306.390	0,00%	\$592.906	\$ 592.906

OBSERVACIONES:

Se tiene un valor promedio de \$592.906.M2, y se adopta un Valor de **\$590.000 M2**
VALOR ADOPTADO POR M2 DE LA CONSTRUCCION \$ 590.000.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, dejo constancia bajo la gravedad del juramento que la utilización de esta modalidad se debe para tener una mayor certeza con respecto a los valores obtenidos en la investigación.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos, método comparación de mercado y costo de reposición establecidos por la resolución No 620 de fecha 23 de septiembre del 2008 expedida por el Igac.

16. CUADRO DE AREAS Y VALOR RAZONABLE INMUEBLE URBANO

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUB'TOTAL
TERRENO	98,00	\$ 600.000	\$ 58.800.000
CONSTRUCCIÓN	48,00	\$ 590.000	\$ 28.320.000
			\$ 87.120.000
VALORES INTEGRALES / TIPO DE AREA			
		TERRENO	CONSTRUCCIÓN
INTEGRAL	\$ 888.979,59	\$ 1.815.000,00	
PROPORCIONAL	\$ 58.800.000,00	\$ 28.320.000,00	
% DE VALOR PROPORCIONAL	67,49%		32,51%

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método costo de reposición para la construcción y de mercado para el terreno. De acuerdo con las leyes Colombianas.

NOTA: Todo avalúo comercial está sujeto a condiciones socioeconómicas, jurídicas y del Mercado, cualquier cambio o modificación alterara la exactitud del avalúo.

El presente avalúo comercial, se realizó en un bien, donde sus bases y la parte física fueron remodeladas, reforzada y cambio total a su embellecimiento en lo estructural.

17. VALOR FINAL ADOPTADO PARA EL BIEN INMUEBLE URBANO.

DE ACUERDO CON ESTE ESTUDIO, EL VALOR ESTIMADO PARA EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA No 140-22050. UBICADO EN LA Manzana K Lote 14 o Carrera 2 No 10-53, Barrió Panzenu Montería.

SON: OCHENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS. \$87.120.000.

Elaboro: **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**

Profesión: Perito Evaluador.

RAA AVAL- 6882148.

Fecha Elaboro: Octubre 4 de 2022.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A-6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

ANEXOS

DOCUMENTALES

Declaración del evaluador.
Vigencia del Avalúo.
Certificación Colegio Nacional de Avaluadores
Registro Abierto de Avaluador.
Matricula /registro No 14-4938.
Registro Fotográfico.

DECLARACION DEL AVALUADOR

No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada o el título legal de la misma (escritura).

El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tengo interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas.

Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se pactan.

Basados en la información que contiene este reporte y en nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de realización de este avalúo es como está estipulada en los valores adoptados y los cuales están consignados en este informe pericial.

VIGENCIA DEL AVALUÓ:

De conformidad con el numeral N° 7 del artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene 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.

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

CERTIFICACIONES

CERTIFICADO

CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-00000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: julio, de 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Ricardo Manuel Acosta Hoyos, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 6886148 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Ricardo Manuel Acosta Hoyos, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-6886148, reside en la Ciudad de Montería del departamento de Córdoba.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Ricardo Manuel Acosta Hoyos, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148. El(la) señor(a) Ricardo Manuel Acosta Hoyos se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación.

Quien Certifica:

Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



PKB y de: 900870027-5



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6886148.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, Acueductos y conducciones, Presas, Aeropuertos, Muelles, Demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Régimen:
Régimen Académico

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



PIN de Yachacutin: #C230a81



https://www.raa.org.co



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance:

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance:

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance:

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance:

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción:
03 Feb 2020

Regimen:
Régimen Académico

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



ERA de validación: bc3a0b14



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA
Dirección: CARRERA 16 D N° 38-10
Teléfono: 3216625328
Correo Electrónico: rimacos0519@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6886148.

El(la) señor(a) **RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACION

bc3a0b14

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los doce (12) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



**REGISTRO NACIONAL
DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
RNA. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98
SOO24034

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

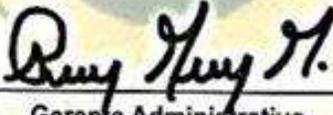
**RICARDO MANUEL
ACOSTA HOYOS**
C.C. 6.886.148

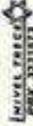


REGISTRO MATRÍCULA No.
R.N.A. / C.C. - 14 - 4938

Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligandose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.
ED. GRUPO 7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Celular: 310-5711200 300-7855044 en Bogotá. D.C. COLOMBIA.


Gerente Administrativo



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
Avalúos Urbanos, rurales y otros



LISTADO DE PROCESOS DESIGNACION COMO PERITO AVALUADOR

ITEM	JUZGADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	RADICACION
1	Primero del Circuito de Sahagún	Ejecutivo Mudo	Fondo Nacional de Ahorros	Luis Miranda Uruza	2021-00035
2	Tribunal Administrativo de Córdoba	Nulidad y Restablecimiento del Derecho	Vásquez Gonzales José	La Nación y ministerio de agricultura	2018-00076
3	Primero de Familia Montería	Alzamiento y Ocultamiento de Bienes	Fernandez Garcia Remberio	Rodriguez Garcia Ana	201800564
4	Juzgado 2º Laboral de montería	Ordinario Laboral	Vidal Solera Angel	Frigo Sinú S.A	2018-00313
5	2º promiscuo de Planeta Rica	Verbal especial de Pertenencia	Lenis Oviedo Tinado	José Macia Díaz	2017-00054
6	1º Promiscuo de Cereté	Ejecutivo Singular	Gerardo Padilla Jiménez	José Ramírez Gómez	2017-00709
7	4º del Circuito de Montería	Verbal Revindicatorio	Diana Arieta Castillo	Vias de las Américas	2017-00036
8	5º. Civil Municipal de Montería	Declarativo división Material	Macea Montes Reinaldo	Novoa Figueroa Clara	2018-00438
9	3º Civil Municipal de Montería	Prescripción Adquisitiva de Dominio	López Segura Manuel	Personas Indeterminadas	2018-01381
10	2º Civil municipal de Montería	Ejecutivo Hipotecario	Aramando Gómez Toro	Lacides Banquez Payares	2018-605
11	Promiscuo del Circuito de Chinú	Prueba Extraprocetal	Andrés polo Jiménez	Aribal Aviles Ayala	2020-00092
12	Juzgado 2º Promiscuo de Sahagún	Verbal de Pertenencia	Nicanor Janina Gonzalez	Salomón Janina Raad y otros.	2018-00258
13	Proceso Jurisdicción Coactivo	Responsabilidad fiscal	Contraloría General de la Nación	Patrón Luna Pedro	PJC-529-18

NOTA: En Todo Informe Pericial la base y finalidades de la valuación se basa en la Resolución 620 IGAC.

Profesión: Perito Evaluador.
Tecnólogo: Ing. Agrícola.
Técnico en Avalúos Ley 1673.
RAA AVAL- 6652145. Anav.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG. C. R. A. A. 6652145-2020
PERITO AVALUADOR

Celular 3043455924 3216625326 Email: rimacos05019@gmail.com

1

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.



RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
Avalúos Urbanos, rurales y otros



PRESENTACION PERSONAL PERITO AVALUADOR

Nombre: RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS

CC: 6.566.148.

Direcciones: Cra16D No 35-10, San José

Celular: 3043455924 - 3216625326

E. Mail: rimacos0519@gmail.com

Profesión:

Tecnólogo en Ingeniería Agrícola.

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos Ley del Perito 1673/2013.

Perito Avaluador: Inmuebles, Urbanos, Rurales, Especiales y otros.

Afiliado: Corpocorijas de Colombia.

RAA AVAL-6886148 ANAV

Matrícula No 14-4938. R.N.A

La Metodología utilizada e Investigaciones: para procesos son diferentes, debido a las Unidades de Planeación Consignadas en el PBOT de los municipios, (uso del suelo y sector entre otros) pero se toma como norma rectora para los diferentes avalúos **la resolución 620 del Igac.**

Experiencia: 25 años como Perito Avaluador Profesional.

TRABAJOS: Contraloría Gerencia Departamental, Dian, Municipio de Montería procesos de jurisdicción coactiva, Bancos Davivienda, Agrario en avalúos Hipotecarios y judiciales.

METODOLOGIA APLICADA PARA AVALUOS SE RIGE POR LA RESOLUCION 620 DEL IGAC.

Para la determinación de valor comercial de los bien inmueble se utiliza los siguientes métodos establecidos por la resolución No 620 de fecha 23 de septiembre del 2008 expedida por el Igac.

El Avaluador declara que:

No existe ninguna relación directa o indirecta con los solicitante o propietario de los bien inmuebles.

No estamos en Incurso en las causales contenidas en el Art 50, del inciso 7 art 226 del C G P.

Profesión: Perito Evaluador.

Tecnólogo: Ing. Agrícola.

Técnico en Avalúos Ley 1673.

RAA AVAL- 6882148. Anav.

RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS
REG: R.A.A. 6886148-2020
PERITO AVALUADOR

Celular 3043455924 3216625326 Email: rimacos0519@gmail.com

1

Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE CON MATRICULA #140-22050 FRENTE O FACHADA



SALA COMEDOR Y TECHO



HABITACION Y COCINA



Avalúos

Urbanos, rurales especiales y otros.

REGISTRO FOTOGRAFICO INMUEBLE CON MATRICULA #140-22050 COMEDOR Y PASILLO



BAÑO Y PATIO



envio avaluo comercial

RICARDO ACOSTA HOYOS <rimacos0519@gmail.com>

Mar 04/10/2022 13:25

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Córdoba - Montería <j05cmmon@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

AVALUO INMUEBLE PANZENU VICTOR ANGULO.pdf; ESCRITO ENVIANDO INFORME PERICIAL RICARDO MANUEL ACOSTA HOYOS.pdf;

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
MONTERÍA – CÓRDOBA

Montería, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO DECLARATIVO DIVISORIO

RADICADO: 2017-00438

DEMANDANTE: REINALDO JOSÉ MACEA MONTES

DEMANDADA: CLARA MERCEDES NOVOA FIGUEROA

En escrito anterior el perito evaluador designado por la parte demandante dentro del presente asunto, presenta dictamen pericial practicado al bien inmueble que viene debidamente embargado y secuestrado dentro de este asunto, en el cual aquel profesional fija el avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 140-22050; razón por la cual es procedente dar aplicación al inciso primero del artículo 411 en concordancia con el numeral 2º contenido en el artículo 444 del Código General del Proceso; es decir, se dispone correr traslado a las partes el avalúo comercial presentado por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten al juzgado las observaciones que consideren pertinentes frente a la respectiva experticia. Así se resuelve.

NOTIFÍQUESE


OLGA CLAUDIA ACOSTA MESA
Jueza

(Firmado original)

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

**Juzgado Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples
Montería Córdoba**

Montería, once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Radicado No. 23-001-40-03-005-2017-00438-00

En atención al avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado que se distingue con matrícula inmobiliaria No. 140 – 22050 de Instrumentos Públicos de Montería, que fue allegado por el perito evaluador designado por el despacho y teniendo en cuenta que del mismo se le corrió traslado a la parte demandada mediante auto de veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023), conforme al Art. 444 # 2 del CGP y esta se mantuvo silente, el despacho encuentra que es pertinente tener como tal al citado avalúo, por estar conforme a derecho.

Por lo anterior se;

RESUELVE

Tener como avalúo comercial del inmueble objeto de medidas cautelares en el presente proceso, el aportado por la parte ejecutante, visible en registro de veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023) de la plataforma TYBA, por la suma de \$87.120.000, por estar el mismo presentado conforme a derecho.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OLGA CLAUDIA ACOSTA MESA

Juez
(Firmado Original)