

DOCTOR
MARIO LONDOÑO BARTOLO
JUEZ
SEXTO CIVIL MUNICIPAL
PEREIRA - RISARALDA

1. DATOS DEL PROCESO

REFERENCIA	Divisorio
DEMANDANTES	Arminio Carvajal Mejía y Diego, Alexander Carvajal Grisales.
DEMANDADOS	Francisney Carvajal Grisales, David Arminio Carvajal Grisales
JUZGADO	Sexto Civil Municipal
MUNICIPIO	Pereira
DEPTO	Risaralda
RADICADO	2018 - 00125
ASUNTO	Dictamen Pericial

2. DATOS DEL AVALUADOR

DIEGO RAMOS GARCIA, identificado con la cédula de ciudadanía no. 10.081.797 expedida en Pereira, en mi calidad de Perito Avaluador Profesional del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., con registro nacional, que me permite ejercer avalúos comerciales en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS	AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
-------------------	-----------------------------

NOMBRE	Diego
APELLIDOS	Ramos García
CEDULA DE CIUDADANIA	10.081.797
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES	AVAL. 10.081.797
DIRECCION	Calle 33 NO. 10-36
BARRIO	Guadalupe
MUNICIPIO	Dosquebradas
DEPARTAMENTO	Risaralda

Calle 33 N° 10-36 Guadalupe ()
313 706 5111 | Tel. (6) 350 4584 ()
Dosquebradas - Risaralda ()
ramos florez111@hotmail.com ()
ramos florez111@gmail.com ()

PROFESION	Perito Profesional
TELEFONOS	3504584 / 3137065111
CORREO ELECTRONICO	ramosflorez111@hotmail.com ramosflorez111@gmail.com

3. INTRODUCCION

3.1. Finalidad

El presente trabajo pericial tiene como finalidad determinar el valor comercial de un Inmueble urbano, localizado en la calle 84 NO. 18-100, Manzana 1 Casa 2, urbanización La Villa, del área urbana del municipio de Pereira.

3.2. Actuación

Determinar el avalúo comercial de un inmueble urbano, consistente en una vivienda de dos (2) niveles, tipo Dúplex, construido en material pesado.

3.3. Clase de Avalúo

Avalúo comercial que se realiza mediante el análisis de los factores físicos, económicos de mercado, ubicación, valorización, destino actual, vocación normas y afectaciones que incidan en el valor del inmueble objeto del dictamen.

4. MEMORIA DESCRIPTIVA

4.1. Dirección

localizado en la calle 84 NO. 18-100, Manzana 1 Casa 2, urbanización La Villa, del área urbana del municipio de Pereira.

4.2. Sector- Zona

Es un sector completamente desarrollado donde viven estratos altos de la población.

4.3. Clase de Inmueble

Se trata de un lote de terreno, medianero, mejorado con casa de habitación tipo Dúplex, dos (2) niveles.

4.4. Destinación actual del inmueble

Destinado exclusivamente a vivienda.

4.5. Estratificación

Está enmarcado en el estrato no tres (4)

4.6. Vías de Acceso

La urbanización La Villa.

4.7. Transporte

4.8. Infraestructura Urbanística de la Urbanización La Villa

Calle 33 N° 10-36 Guadalupe ()
313 706 5111 |Tel. (6) 350 4584 ()
Dosquebradas - Risaralda ()
ramosflorez111@hotmail.com ()
ramosflorez111@gmail.com ()

VIAS	Pavimentadas y vehiculares
ANDENES	Debidamente terminados
SARDINELES	Debidamente terminados
ALUMBRADO PUBLICO	Bueno
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS	Completos y en funcionamiento

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

5.1. La actividad predominante del sector son construcciones unifamiliares de uno, dos y tres pisos y construcciones multifamiliares.

5.2. En el Aspecto Educativo, el sector, se encuentra bien cubiertos, a varias cuadras de distancia donde está ubicada el inmueble, se localizan varios centros educativos en el aspecto primario, secundario y universitario.

5.3. En el Aspecto de Seguridad, el sector son bien atendidos por la Policía Nacional, con sus cuadrantes de Seguridad que están rondando la urbanización.

5.4. En el aspecto de salud, el municipio cuenta con el Hospital San Jorge que está ubicado en el centro de la ciudad de Pereira y otras clínicas existen en el sector.

5.5. En el aspecto Deportivo, el sector cuenta con la cercanía al Estadio Hernán Ramírez Villegas, y las piscinas Olímpicas que se encuentran ubicadas a un lado del estadio.

6. SERVICIOS PUBLICOS

6.1. Acueducto

Las redes del acueducto del sector o urbanización La Villa, están conectadas a las redes madres y es prestado por la empresa aguas y aguas del municipio de Pereira, existe su correspondiente contador de agua

6.2. Alcantarillado

Existe en el sector o urbanización La Villa, las correspondientes redes del alcantarillado para las aguas residuales y de lluvia.

6.3. Recolección de Basuras

Existe en el sector o urbanización La Villa, el servicio de recolección de basuras, que es prestado por la empresa Atesa, que tiene una frecuencia de dos (2) veces a la semana.

6.4. Energía

Existe en el sector o urbanización La Villa, la infraestructura para las redes de energía, que están conectadas normalmente a las redes primarias, existe en el inmueble su correspondiente contador de energía, este servicio es prestado por la empresa Chec.

6.5. Alumbrado Público

El servicio de alumbrado público en el sector o urbanización La Villa, es bueno y es prestado por un operador independiente.

6.6. Gas Natural

Existe en el sector el correspondiente servicio de gas natural, existiendo el servicio de gas natural en el inmueble, con su correspondiente contador de Gas Natural.

6.7. Telefonía – T.V. Cable.

Existe, las correspondientes redes telefónicas y de televisión de los diferentes operadores existentes en la región.

6.8. Bomberos

En este aspecto el municipio cuenta con su cuerpo de Bomberos debidamente instalado para la atención de las emergencias que se presenten en el municipio.

7. DOCUMENTOS

7.1. Matricula Inmobiliaria

Le corresponde el número 290-27319 de la oficina de Instrumentos Públicos del municipio de Pereira.

7.2. Cedula Catastral

Le corresponde el número 01-09-0000-0146-0018-000-000000 de la Secretaria De Hacienda y Finanzas Públicas del municipio de Pereira.

7.3. Propietarios

PROPIETARIOS	NOMBRE – APELLIDO	PORCENTAJE
	Arminio Carvajal Mejía	62.5 %
	Diego Alexander Carvajal Grisales	12.5 %
	David Arminio Carvajal Grisales	12.5 %
	Francisney Carvajal Grisales	12.5 %

7.4. Tipo de Propiedad

Particular.

7.5. Soportes

Certificado de Tradición actualizado.
Escritura no.
Recibo de impuesto predial.
Visita de campo al inmueble, objeto del dictamen
Diligencia de Secuestro del inmueble

8. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS DEL TERRENO

TOPORAFIA
Terreno plano a nivel de la calle.
CLASE DE LOTE
Es un lote medianero.
FORMA DEL LOTE
La forma geométrica del terreno es irregular
CAPACIDAD PORTANTE
Aparentemente buena.

9. LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE

9.1. Según escritura pública no. 1765 del 17 de junio del 2017, Notaria Segunda de Pereira.

NORTE
Que es su frente , en extensión de 6.00 metros, calle 84 de la urbanización La Villa
SUR
En extensión de 6.00 metros con zona de cesión.
OCCIDENTE
En extensión de 19.01 metros, con el lote no. Tres (3).
ORIENTE
En extensión de 19.25 metros aproximadamente , con lote no. Uno (1)

9.2. Linderos Actualizados

NORTE
Que es su frente, en extensión de 6.00 metros, calle 84 de la urbanización La Villa
SUR
En extensión de 6.00 metros con zona de cesión.
OCCIDENTE
Con propiedad de la Señora María Edith Hincapié Sánchez, en extensión de 19.01 metros.
ORIENTE
Con propiedad del Señor Hugo Sierra, en extensión de 19.25 metros

9.3. Linderos Según Fichas Catastrales.

NORTE	Con la calle 84, que es su frente.
SUR	Predio 01-09-0146-0001-000
ORIENTE	Predio 01-09-0146-0019--901
OCCIDENTE	Predio 01-09—0146-0017-000

10. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

10.1. Tipo de Inmueble

Se trata de un inmueble dúplex, dos niveles construido en material pesado.

10.2. Especificación de la construcción

ESTRUCTURA	En concreto reforzado
FACHADA	En adobe normal revocado y pintado.

MAMPOSTERIA	En adobe normal y revocado
TIPO	Dos niveles.
PISOS	Primer nivel en cerámica, Segundo nivel baldosa y tabla de madera
CIELO FALSO	Primer nivel
CUBIERTA	En hojas de asbesto cemento.
CARPINTERIA METALICA	Puerta de entrada al inmueble es puerta garaje metálica
CARPINTERIA MADERA	Puertas de las alcobas en madera.
PINTURA	Las paredes internas revocadas y pintadas.
COCINA	Primer nivel ,cocina, pollo material
UNIDAD SANITARIA	Primer nivel, un baño con servicio completo; Segundo nivel dos baños completos, paredes enchapadas
LAVADERO Y TANQUE	Prefabricado.
ANDEN	En mortero
SISTE. ELECTRICO	Bien
SISTE. HIDRAULICO	Bien
SISTE. ALCANTARILLADO	Bien
SISTE. GAS NATURAL	Bien
CONTADORES	Energía, agua y gas natural.
ESTADO DE CONSERVACION	Regular
ILUMINACION	Buena iluminación natural a través de ventanales y luz cenital.
ESCALAS	Las escalas en madera.
VETUSTEZ	Cuarenta años aproximadamente.

10.3 DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

PRIMER NIVEL
Garaje
Sala
Comedor
Cocina Sencilla
Alcoba con baño completo enchapado
Baño social completo enchapado
Patio de ropas

SEGUNDO NIVEL
Escalas
Cuatro (4) alcobas
Estudio
Baño completo, enchapado en cerámica.
Balcón o mirador

11. CUADRO DE AREAS

LOTE DE TERRENO	
AREA TOTAL	115.000 M2

Calle 33 N° 10-36 Guadalupe ()
313 706 5111 |Tel. (6) 350 4584 ()
Dosquebradas - Risaralda ()
ramos florez111@hotmail.com ()
ramos florez111@gmail.com ()

LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUIR	
AREA TOTAL - PATIO	20.00 M2

CONSTRUCCION - PRIMER NIVEL	
AREA TOTAL	95.00 M2

CONSTRUCCION - SEGUNDO NIVEL	
AREA TOTAL	95.00 M2

RESUMEN AREA CONSTRUIDA	
AREA LOTE DE TERRENO	115.00 M2
AREA TOTAL DE LA CONSTRUCCION	190.00 M2

12. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE

VALORES ADOPTADOS - TERRENO			
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	M2	115.00	\$ 700.000

RESULTADO DEL AVALUO				
ITEM	UNIDAD- MEDIDA	MEDIDA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO	M2	115.00	\$ 700.000	\$ 80.500.000
SUB - TOTAL				\$ 80.500.000

VALORES ADOPTADOS - PRIMER NIVEL			
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO
CONSTRUCCION	M2	90.00	\$ 675.000

RESULTADO DEL AVALUO				
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCION	M2	90.00	\$ 675.000	\$ 60.750.000
SUB-TOTAL				\$ 60.750.000

VALORES ADOPTADOS - SEGUNDO NIVEL			
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR UNITARIO
CONSTRUCCION	M2	90.00	\$ 675.000

RESULTADO DEL AVALUO				
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
CONSTRUCCION	M2	90.00	675.000	\$ 60.750.000
SUB-TOTAL				\$ 60.750.000

RESUMEN AVALUO COMERCIAL		
ITEMS	AREA	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO	115.00 M2	\$ 80.500.000
PRIMER NIVEL	95.00 M2	\$ 60.750.000
SEGUNDO NIVEL	95.00 M2	\$ 60.750.000
AVALUO TOTAL		\$ 202.000.000

SON: DOSCIENTOS DOS MILLONES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

13. DEPRECIACION

CLASE 1
El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

CLASE 2
El inmueble está bien conservada pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

CLASE 3
EL INMUEBLE NECESITA REPARACIONES SENCILLAS POR EJEMPLO EN LOS PISOS O PAÑETES.

CLASE 4
El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

CLASE 5
El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%.

EL INMUEBLE SE CLASIFICA EN LA CLASE TRES (3).

14. CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALUO

- 14.1. Localización del sector o dentro la comprensión geográfica del municipio de Pereira.
- 14.2. Localización del inmueble objeto del dictamen pericial, dentro de la zona o urbanización "La Villa".
- 14.3. La reglamentación de la zona y del predio particularmente en lo que respeta a los servicios públicos.
- 14.4. Las condiciones actuales de la oferta y de la demanda en la zona, de inmuebles de alguna manera semejante o comparable, con el que es objeto del presente avalúo.
- 14.5. La estratificación del sector que corresponde al estrato no.4
- 14.6. Infraestructura vial del sector.
- 14.7. Características del inmueble en sus dos (2) niveles con respecto a sus acabados.
- 14.8. Estado de conservación del inmueble, en sus dos (2) niveles.
- 14.9. De conformidad con el numeral 7 del artículo 2° del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene la vigencia de **UN 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.
- 14.10. El avalúo efectuado presenta el valor comercial del inmueble a la fecha de realización y en él se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que pueden afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona.
- 14.11. El avalúo efectuado presenta el valor comercial del inmueble a la fecha de realización y en él se prevén condiciones particulares o circunstancias futuras que pueden afectar positiva o negativamente la estabilidad del mercado inmobiliario de la zona.

15. METODOS UTILIZADOS PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la Republica, ministerios de desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utiliza el método de comparación de mercado y técnica residual para hallar el valor del terreno.

METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Es la técnica pericial que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo; Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

16. REGLAMENTACION URBANISTICA

Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 023 de fecha Julio del 2006.

17. NOMBRES DE LOS PROFESIONALES QUE COMO A VALUADORES, SIRVIERON DE APOYO EN EL CAMPO DE LA INVESTIGACIÓN.

NOMBRE	PROFESION
Fabio Osorio Álzate	Perito Lonja Propiedad Raíz Risaralda
Juan David Santos	Perito Lonja Propiedad Raíz Risaralda
Miguel Ángel Duarte	Perito IGAC
Albeiro Martínez	Perito Ana -RAA

18. ANEXOS

A. Se anexa Oficio de la Corporación Autorregulación Nacional de A-valuadores -Ana, que se identifica con Nit 900796614-2, en dos (2) folios.
B. Se anexa Oficio de la aprobación inscripción en el registro abierto de A-valuadores, RAA, firmada por Ana Lucia Castillo Fernández, en dos (2) folios.
C. Cuadernillo donde dejo plasmada mi experiencia como perito en los diferentes juzgados de la ciudad de Pereira y Dosquebradas, dando cumplimiento al artículo 226 numeral 5 del Código General Del Proceso, se anexan diez (10) folios.
D. Certificado expedido por "Saber Lonjas Certificaciones", en un (1) folio.

19. Para la elaboración del dictamen se tuvo en cuenta el artículo 226 del Código General Del Proceso en sus diez (10) numerales

Los numerales 1,2 y 3

Se encuentran relacionados en el numeral No. 1 datos del A valuador que aparece al principio del informe pericial.

En el numeral 4

No existe.

En el numeral no. 5.

Se encuentra determinado en el cuadernillo que se anexa con el dictamen pericial, donde queda plasmada mi experiencia como perito en diferentes avalúos.

En el numeral no. 6.

Debo manifestarle al Despacho que es la primera vez que he sido contratado por el Abogado como perito en sus procesos.

En el numeral no. 7.

Manifiesto bajo la gravedad del juramento, la cual se considera prestada, con la presentación y firma de este documento, que toda la opinión y estudio de este avalúo, obedece a una real convicción profesional y que no hubo ninguna coacción por parte de las personas interesadas en el avalúo

Debo manifestar que no me encuentro en incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

En el numeral No. 8

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, son iguales o similares a los avalúos practicados con anterioridad por el perito, tanto para los juzgados, entidades bancarias y particulares que han solicitado mis servicios; En cuanto a las investigaciones son diferentes porque estas se basan en el estudio del mercado inmobiliario, que lógicamente es diferente para cada avalúo que se practica.

En el numeral No. 9

Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son los mismos que he venido utilizando en los procesos anteriores, como en el caso que nos ocupa de este avalúo.

En el numeral No. 10.

Documentos en los cuales me apoyo son los siguientes.

Certificado de Tradición no.
Escritura pública no.
Recibo de impuesto predial
Lámina del Geo-portal del inmueble.
Diligencia de Secuestro practicada por la Inspección

CIUDAD Y FECHA

DOSQUEBRADAS, AGOSTO 08 DE 2018

ESTE INFORME PERICIAL CONSTA DE DOCE (12) FOLIOS.

AVALUADOR PROFESIONAL

DIEGO RAMOS GARCÍA

Cedula de ciudadanía no. 10.080797 de Pereira.