



9690-4084

RV: Cordial saludo, envió avaluó radicado:2009-504

Juzgado 02 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 3/12/2020 3:14 PM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

MEMORIAL APORTA AVALUO COMERCIAL COMFANDI -MERCEDES ARTUNDUAGA (2).pdf; FOTOS APTO GRANJAS DE COMFANDI MAGOLA.pdf; APTO TORRES DE COMFANDI MAGOLA.pdf;

De: maria mercedes artunduaga <merce103@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 3 de diciembre de 2020 14:55**Para:** Juzgado 02 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j02ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: Cordial saludo, envió avaluó radicado:2009-504

Señor

JUEZ SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REF: PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO

DTE: CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI

DDOS: JULIO CESAR PÉREZ LOZANO Y MAGOLA RESTREPO PINEDA

RAD: 76 001 4003 002 00504 00

MERCEDES ARTUNDUAGA, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, abogada en ejercicio portadora de la T.P. No. _____ del C.S.J., en mi calidad de apoderada de la parte demandada, comedidamente me permito adjuntar dentro del término el dictamen comercial del Apartamento 101 Bloque 5 y Parqueadero No. 20 del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi, en los términos del artículo 444 del C.G.P., por considerar que el aportado por la parte demandante no corresponde al precio real del apartamento y del parqueadero.

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Cordialmente,

MERCEDES ARTUNDUAGA

C.C.

T.P.

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com



PORTERIA LAS GRANJAS DE COMFANDI



PORTERIA LAS GRANJAS DE COMFANDI

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com



BLOQUE No. 5



PUERTA DE ENTRADA INTERIOR

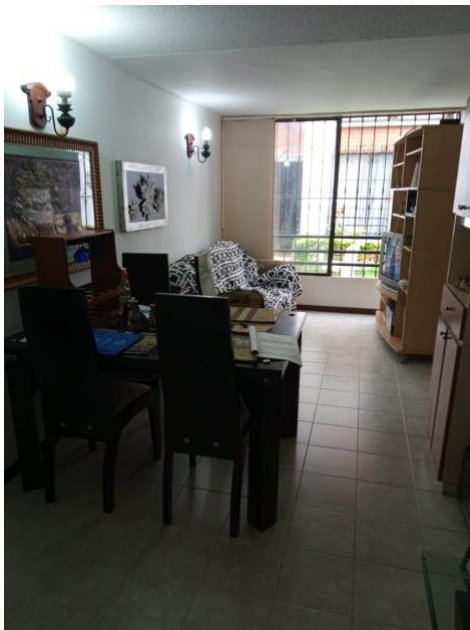


**PUERTA ENTRADA
PARTE EXTERIOR**

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

APARTAMENTO 101 BLOQUE 5



SALA COMEDOR



ALCOBA PRINCIPAL



CLOSET ALCOBA PRINCIPAL



PATIO INTERIOR

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com



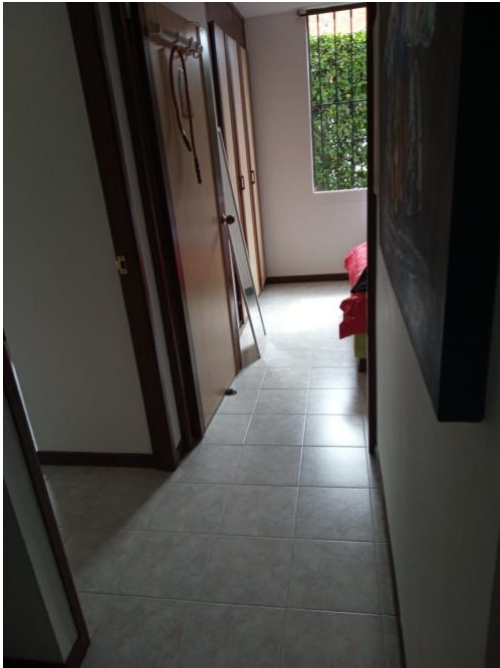
PATIO INTERIOR – SALIDA ALCOBA PRINCIPAL



BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com



PASILLO ENTRE ALCOBAS



ALCOBA



CLOSET – ALCOBA



ALCOBA

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com



ALCOBA



CLOSET ALCOBA



BAÑO SOCIAL

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

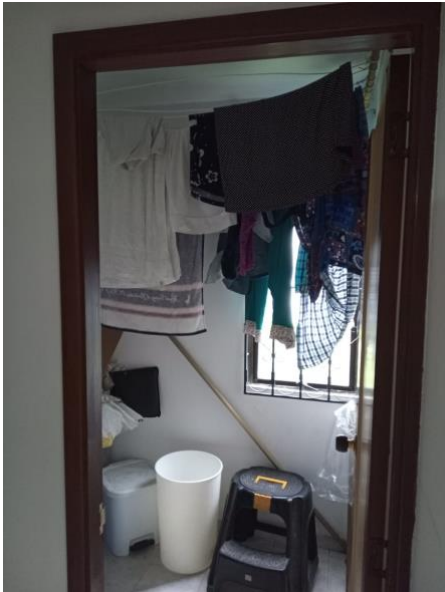
COCINA



CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

CUARTO DEL SERVICIO CON BAÑO



CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

ZONAS COMUNES Y PISCINA



CLAUDIA BETTINA SITU D.

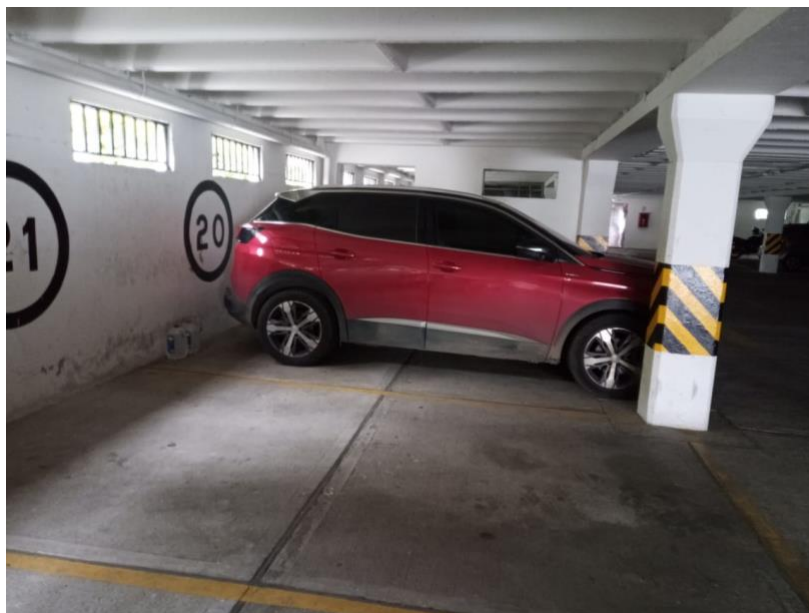
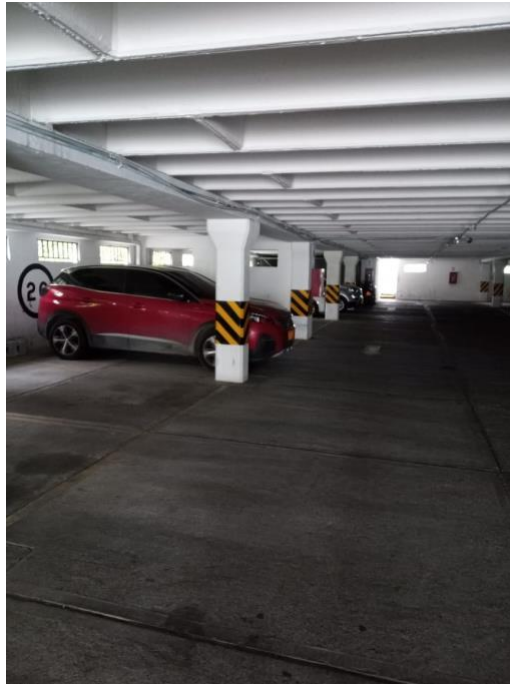
EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

PARQUEADERO # 20



CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com



CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

AVALÚO COMERCIAL

***APARTAMENTO 101 BLOQUE 5 y PARQUEADERO #20
CONJUNTO RESIDENCIAL***

LAS GRANJAS DE COMFANDI



CLAUDIA BETTINA SITU D.

***PERITO AVALUADORA MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE
LONJAS Y REGISTROS CORPOLONJAS***

CELULAR 311 761 63 34

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

CONTENIDO

1. ACREDITACION DE LA PERITO (ART. 226 C.G.P)	3
2. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL	6
3. INFORMACIÓN CATASTRAL	8
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	8
5. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	9
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	10
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	11
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN	15
9. MÉTODO DEL AVALÚO	15
10. RESULTADO DEL AVALÚO	16
11. ANEXO FOTOGRÁFICO	16

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

1. ACREDITACIÓN DE PERITO AVALUADORA

La suscrita CLAUDIA BETTINA SITU D., identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.862.886 de Cali, tiene como profesión abogada y me he desempeñado como auxiliar de la Justicia por más de 20 años desempeñándome como “PERITO AVALUADORA, CURADORA Y PARTIDORA” actualmente me encuentro certificada por CORPOLONJAS e inscrita en el Registro Nacional de Valuadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., manifiesto lo siguiente

- Lista de casos en los que he sido designada como perito o en los que he participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años incluyendo el Juzgado en donde se presentó, el nombre de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Me he desempeñado como perito evaluadora en los siguientes procesos:

1. JUEZ SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS CALI

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE: FONDO NACIONAL DEL AHORRO

DDO: FRANCISCO MEDINA

**RAD: 76 001 4003 009 2008-00385 00JUZGADO 15 CIVIL CIRCUITO DE CALI
AVALUO INMUEBLE**

2. JUEZ DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD CALI

REF: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE TITULACIÓN

DTE: NORA VALENCIA CABEZAS

DDO: ULBINO ANTONIO DEL CASTILLO, ALBINA LUNA CORTES, EDUARDO LUNA CUERO Y PERSONAS INDETERMINADAS

**RAD: 76 001 4003 010 2015-00539 00
AVALÚO INMUEBLE**

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

3. JUEZ DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD CALI

REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA

DTE: MARÍA PATRICIA MUÑOZ

DDO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE DARIO MUÑOZ CERÓN Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

RAD: 76 001 4003 010 2018-00033 00

AVALÚO INMUEBLE

4. JUEZ VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD CALI

REF: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

DTE: LUZ MERY PORTELA Y MIGUEL ANGEL SALDARRIAGA RAMOS

DDO: LUZ MARINA CASTAÑO POSADA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

RAD: 76 001 4003 020 2016-00390 00

AVALÚO INMUEBLE

5. JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

REF: PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA

DTE: MAGOLA RESTREPO PINEDA

DDO: JULIO CESAR PÉREZ LOZANO

RAD: 76 001 3103 016 2009-00428 00

AVALÚO Y FRUTOS CIVILES

6. JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO

DTE: CARLOS ALBERTO FAJARDO

*DDO: YOLANDA MONTENEGRO ALVAREZ, KAREN YOLIAN Y ALVAREZ M., Y SERGIO RENE GAMBOA LEAL
AVALUO Y FRUTOS CIVILES*

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

INFORME DEL AVALÚO

PRÓPOSITO

El propósito del siguiente informe es realizar el avalúo comercial del Apartamento 101 Bloque 5 y Parqueadero 20 Primer Nivel ubicado en las Granjas de Comfandi carrera 48 No. 15 A-08 de la Ciudad de Cali.

2. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

TIPO DE INMUEBLE: *Apartamento y Parqueadero*

TIPO DE AVALÚO: *Avalúo comercial zona urbana*

DEPARTAMENTO: *Valle del Cauca*

MUNICIPIO: *Santiago de Cali*

UBICACIÓN:

El inmueble objeto del presente avalúo se localiza en la parte urbana del Municipio de Santiago de Cali en la Carrera 48 No. 15 A- 08 B/ Las Granjas de Cali.

2.1	INFORMACIÓN BÁSICA	
2.1.1.	Número Predial Nacional Apartamento 101 Bloque 5	760010100101600100001905010061
2.1.2.	Id Predio Apartamento 101 Bloque 5	0000270540
2.1.3.	Número Predial Nacional Parqueadero No. 20	760010100101600100001900000100

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

2.1.4.	<i>Id Predio Parquadero No. 20</i>	0000273102
2.1.5.	<i>Dirección</i>	Carrera 48 No. 15 A – 08 APTO 101 BLOQUE 5 Y PARQUEADERO No. 20 CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI
2.1.6.	<i>Municipio</i>	Santiago de Cali
2.1.7.	<i>Departamento</i>	Valle del Cauca
2.1.8.	<i>Propietarios Inscritos</i>	JULIO CESAR PEREZ LOZANO Y MAGOLA RESTREPO
2.1.9.	<i>Destinación</i>	Habitacional
2.1.10.	<i>Marco Jurídico</i>	Ley 388 de 1997 - Decreto 1420 de 1998 - Resolución IGAC 620 de 2008 - Decreto 422 de 2000
2.1.11.	<i>Matrícula Inmobiliaria Apartamento 101 Bloque 5</i>	370-595028
2.1.12.	<i>Matrícula Inmobiliaria Parquadero No. 20</i>	370-595067
2.1.13.	<i>Compra venta</i>	Escritura Pública No. 1054 del 24 de marzo de 2000 Notaría 8 de Cali
2.1.14.	<i>Área del Terreno – Apartamento 101 Bloque 5</i>	62.63 metros cuadrados
2.1.15.	<i>Área del Terreno – Parquadero No. 20</i>	9.66 metros cuadrados
2.1.16.	<i>Avalúo Catastral – Apartamento 101 Bloque 5</i>	\$75.465.000
2.1.17.	<i>Avalúo Catastral – Parquadero No. 20</i>	\$5.309.000
2.1.18.	<i>Fecha de estudio</i>	02 de diciembre de 2020

2.2. OBJETIVO

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

3.1. DESTINACIÓN ACTUAL: *En la actualidad el inmueble se presenta con destinación a vivienda familiar.*

4. DOCUMENTOS E INFORMACIÓN SUMINISTRADOS.

Los documentos posteriormente obtenidos o consultados fueron:

- *Consulta en la base de datos de Catastro Municipal*
- *Certificados de Tradición de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-595028 y 370-595067*
- *Facturas de Impuesto Predial Unificado año 2020*
- *Escritura Pública No. 1054 del 24 de marzo de 2000 de la Notaría 8 de Cali*

5. TÍTULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

5.1. PROPIETARIOS: *Según los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-595028 y 370-595067, los propietarios del Apartamento 101 Bloque 5 y Parqueadero #20 del Conjunto Residencial Las Granjas son Julio Cesar Pérez Lozano y Magola Restrepo Pineda, por compra venta que les hizo la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca Comfamiliar Andi, mediante Escritura Pública No. 1054 del 24 de marzo de 2000 de la Notaría 8 de Cali.*

5.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: *Le corresponde al apartamento 101 bloque 5 el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-595028 y al parqueadero #20 370-595067*

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo se localiza en la zona urbana del Municipio de Santiago de Cali, Barrio Caldas, zona sur de la ciudad.

6.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector del cual hace parte el predio presenta en términos generales una actividad habitacional.

6.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El predio se encuentra clasificado en estrado 3.

6.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR: Se ingresa al predio desde la calle 16 sentido Sur Norte, cruzando a la derecha por la carrera 48.

6.5. INFRAESTRUCTURA: El inmueble se ubica en la zona urbana del Municipio de Cali, con cobertura de servicios públicos completos como son telefonía, alumbrado público, energía, agua potable y gas domiciliario.

6.6. TRANSPORTE: Goza de excelente servicio público.

6.7. VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización en este sector son altas y se sustentan principalmente por el desarrollo de la ciudad hacia la zona sur en donde se encuentra ubicado el inmueble.

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. DESCRIPCIÓN DEL APARTAMENTO 101 BLOQUE 5 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI.

Se accede al inmueble a través de la Portería del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi, se sigue hacia el fondo del Conjunto a través de un sendero pavimentado, después de la piscina encontramos el bloque 5 y es el apartamento 101, la puerta de entrada es marco metálico y puerta en madera. Entramos al apartamento y al lado izquierdo encontramos la sala comedor con un ventanal que da hacia zona verde común del Conjunto residencial, al frente de la sala encontramos la cocina, tiene marco y puerta en madera, cocina integral, zona para la lavadora y al frente de este lavadero, tiene 2 ventanas pequeñas en persiana de vidrio con rejas de seguridad que dan hacia zona verde común. Enseguida de la cocina hay un cuarto pequeño del servicio con ventana en aluminio con reja de seguridad que da hacia zona verde común del Conjunto Residencial, esta habitación tiene baño completo sanitario y ducha enchapado en cerámica solo la parte de la ducha con ventana pequeña con reja de seguridad que da hacia zona verde común del Conjunto.

Entrando al apartamento a mano derecha encontramos el baño social con marco y puerta en madera, enchapado en cerámica solo la parte de la ducha, luego sigue la alcoba principal con marco y puerta en madera, closet en madera, baño completo, enchapado en cerámica solo la parte de la ducha, tiene marco y puerta en madera y una ventana pequeña con reja de seguridad que da hacia el patio interior, enseguida del baño hay una puerta en vidrio y aluminio que da hacia un pequeño patio interior con reja de seguridad que da hacia zona verde común del Conjunto, el patio interior tiene piso en tableta roja. A mano derecha de la alcoba principal hay un pequeño pasillo que da acceso a dos alcobas más cada una con marco y puerta en madera, con closet en madera y ventanas cada una en aluminio con rejas de seguridad que dan hacia zona verde común del Conjunto. Paredes estucadas, pisos en cerámica.

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

7.2. DESCRIPCIÓN DEL PARQUEADERO #20 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS DE COMFANDI.

Se accede al parqueadero bajando gradas en cemento, si baja a pie, o por rampla si entra en el vehículo, piso del parqueadero en cemento rustico, debidamente delimitado y paredes pintadas.

7.3. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

7.3.1. UBICACIÓN: *Se trata de un predio ubicado en la carrera 48 No. 15 A - 08 de Cali.*

7.3.2. ÁREAS: *El área del apartamento 101 Bloque 5 del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi es de 62.63 metros cuadrados, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-595028 y la Escritura Pública No. 1054 del 24 de marzo de 2000 de la Notaría 8 de Cali.*

El área del parqueadero No. 20 del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi es de 9.66 metros cuadrados, según el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-595067 y la Escritura Pública No. 1054 del 24 de marzo de 2000 de la Notaría 8 de Cali.

7.3.3. LINDEROS GENERALES Y DIMENSIONES: *El Conjunto se desarrolló en un terreno de 2.842.63 metros cuadrados., conformado por 2 polígonos de 2.794.64 metros cuadrados y 47.99 metros cuadrados respectivamente, determinado por los siguientes linderos y dimensiones: **POLÍGONO MAYOR: NORTE**, del punto j al punto b del plano línea quebrada pasando por los punto siguientes, del punto j al punto d del plano línea recta en distancia de 17.97 metros colindando con el andén de la carrera 48 de la actual nomenclatura urbana. Del punto d al c del plano línea recta en distancia de 20.04 metros colindando con el lote No. 2 denominado zona verde a ceder al Municipio de Cali. Del punto c al b del plano línea recta en distancia de 27.74 metros colindando con el lote No. 2 denominado zona verde a ceder al Municipio de Cali.; **SUR**, del punto C al punto B en línea recta de 47.59 metros con el andén de la carrera 49 de la actual nomenclatura*

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

urbana; **ESTE**, del punto b al punto B en línea recta de 53.19 metros, colindando con el andén de la calle 16 de la actual nomenclatura urbana. **OESTE**, del punto C al punto J del plano en línea quebrada pasando por los puntos C' 1E1f1g1h1I y J'. Del punto C al punto C del plano en línea recta en distancia de 2.50 metros, del punto C al punto E del plano línea recta en distancia de 24.09 metros. Del punto E al punto F del plano línea recta en distancia de 25.04 metros. Del punto F al punto G del plano línea recta en distancia de 0.18 metros. Del punto G al punto H del plano línea recta en distancia de 8.65 metros. Del punto H al punto I del plano línea recta en distancia de 8.65 metros. Del punto H al punto I del plano línea recta en distancia de 0.28 metros. Del punto I al punto J del plano línea recta en distancia de 8.85 metros. Del punto J al punto J del plano línea recta en distancia de 2.50 metros. Todos los puntos anteriormente mencionados colindan con los predios distinguidos catastralmente como 002, 019, 007, 019, 015, 014 y 013 pertenecientes al Barrio Las Granjas. **POLÍGONO MENOR: NORTE**, Del punto e al punto h en línea recta de 9.60 metros con el andén de la carrera 48 de la actual nomenclatura urbana; **SUR**, Del punto f al punto g en línea recta de 9.60 metros colindando con zona verde a ceder al Municipio de Cali; **ESTE**, Del punto g al punto h en línea recta de 5 metros con zona verde a ceder al Municipio de Cali, **OESTE**, del punto e al punto f en línea recta de 5 metros colindando con zona verde a ceder al Municipio de Cali.

7.3.3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES ESPECIALES APARTAMENTO 101 BLOQUE 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LAS GRANJAS. NADIR: 0.00 metros; **CENIT:** 2.40 metros; **ALTURA LIBRE:** 2.40 metros. **ÁREA CONSTRUIDA:** 74.17 metros cuadrados. **ÁREA COMÚN:** 9.62 metros cuadrados. **ÁREA PRIVADA:** 62.63 metros cuadrados. Sus linderos especiales son: **NORTE**, del punto 1 al punto al punto 4 en línea quebrada de 19 segmentos de recta de 4.60, 014, 110, 137, 0.54, 0.14, 0.40, 1.32, 0.20, 0.94, 0.86, 2.40, 0.74, 0.14, 0.60, 1.92, 0.60, 0.34 y 2.92 metros en parte con escalera y hall común y en parte con el apartamento 102, muro común

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

al medio; **SUR**, Del punto 2 al 3 en línea quebrada de 19 segmentos de recta de 2.06, 4.00, 3.68, 0.20, 0.14, 0.06, 3.40, 2.85, 2.80, 0.50, 0.60, 1.32, 0.60, 0.14, 0.74, 1.60, 0.60, 1.40, 8.32 metros con antejardín común y cerramiento común que lo separa de la carrera 19; **ESTE**, Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada de 23 segmentos de recta, 2.60, 1.96, 0.14, 0.80, 1.06, 0.14, 1.06, 1.46, 1.80, 0.80, 0.14, 0.80, 0.92, 1.46, 1.06, 0.54, 0.14, 0.40, 0.38, 0.40, 0.68, 0.60 y 0.86 metros con zona verde común que lo separa del Bloque 4; **OESTE**, Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada de 17 segmentos de recta, 2.80, 1.80, 1.74, 1.14, 0.14, 1.00, 1.46, 0.92, 0.40, 0.74, 1.20, 0.20, 0.14, 0.06, 1.46, 1.06 y 4.86 metros en parte con zona verde común y en parte con el apartamento 102 del bloque 6. Doble muro común al medio.

7.3.3.2. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PARQUEADERO No. 20: Se encuentra en el primer nivel del parqueo semisótano del Conjunto Residencial Las Granjas de Comfandi. **NADIR:** 1.285 metros. **CENIT:** +0.935 metros. **ALTURA LIBRE:** 2.22 metros. **ÁREA PRIVADA:** 9.66 metros cuadrados.

LINDEROS ESPECIALES: **NORTE**, en línea quebrada de 5 segmentos de recta de 0.40, 0.15, 3.90, 0.15 y 0.15 con el parqueadero No. 21; **SUR**, en línea recta de 4.20 metros con el parqueadero No. 19. **ESTE**, en línea recta de 2.32 metros con el muro de contención común; **OESTE**, en línea recta de 2.32 metros con área común de circulación.

7.4. FORMA GEOMETRICA: El predio objeto del avalúo presenta una forma regular, su forma geométrica se asemeja a un rectángulo.

7.5. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Tanto la calle 5 como la carrera 70 y la Avenida de los Cerros son vías principales, todas las vías de acceso pavimentadas y en excelentes condiciones.

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

7.6. SERVICIOS PÚBLICOS: *El predio cuenta con los servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, recolección de basura, alumbrado público, gas y transporte urbano.*

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1. PISOS: *El inmueble objeto del avalúo es de un piso.*

8.2. USO: *Uso habitacional*

8.3. ESTRUCTURA

Cimentación tradicional con zapatas y columnas en concreto, muros en ladrillo, paredes repelladas, estucadas y pintadas.

8.4. ESTADO DE CONSERVACIÓN: *Buen estado*

8.5. EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: *Más de 20 años.*

8.6 ÁREA CONSTRUIDA: *El apartamento tiene 62.63 metros cuadrados contruidos. El área del parqueadero es de 9.66 metros cuadrados.*

9. MÉTODO DEL AVALÚO

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de Comparación o de Mercado, Método de Capitalización de Rentas o Ingresos, Método de Costo de Reposición, Método (Técnica) Residual.

En el presente caso se optó por dar aplicación al artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. “Método de comparación o de mercado. Es la técnica

CLAUDIA BETTINA SITU D.

EMAIL: claudiabettinasitu@hotmail.com

valuatoria 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”.

*Entonces consultado en los alrededores con apartamentos para la venta y teniendo en cuenta su estado, se tiene que el avalúo del Apartamento 101 del Bloque 5 se estima en **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (150.000.000)***

*El avalúo del Parqueadero # 20 se estima en la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)***

10. RESULTADO DEL AVALÚO

Por las anteriores apreciaciones, he conceptuado que el valor comercial es:

<i>Apto 101 bloque 5 CR. Granjas de Comfandi</i>	<i>\$150.000.000</i>
<i>Parqueadero #20 CR Granjas de Comfandi</i>	<i>\$ 10.000.000</i>

11. ANEXO FOTOGRÁFICO

Cordialmente



CLAUDIA BETTINA SITU D.

C.C. 66.862.886 DE CALI

claudiabettinasitu@hotmail.com