

I. **INFORMACIÓN BÁSICA**

1.1. **TIPO DE AVALÚO**

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número 620 del 23 de Septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. **OBJETO DEL AVALÚO**

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble valuado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.3. **VIGENCIA DEL AVALÚO**

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

1.4. FECHA DE ELABORACIÓN

- Fecha de Elaboración del Informe: Octubre 05 de 2020
- Fecha de Inspección Técnica: Septiembre 30 de 2020

NOTA: Para la visita al inmueble objeto de avalúo se cumplió con los protocolos de bioseguridad, como medidas de prevención ante el Covid-19, de acuerdo con las últimas regulaciones expedidas por parte del Gobierno Nacional.

1.5. SOLICITANTE DEL AVALÚO

MARCIAL ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
Abogado
Bogotá, D.C.

1.6. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Carrera 22 No. 13-26, barrio Centenario, municipio de Girardot, departamento de Cundinamarca.

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y la construcción de un piso que sobre este se encuentra levantada.

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Vivienda. (Desocupado).

1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- ✓ Copia escaneada enviada vía correo electrónico del Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 307-10026, expedido el día 16 de Septiembre de 2019, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.
- ✓ Copias escaneadas enviadas vía correo electrónico de las Facturas de los Impuestos Prediales Años Gravables 2017, 2018, 2019 y 2020.

1.10. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble materia del presente Avalúo Comercial, se localiza al occidente del municipio de Girardot, del departamento de Cundinamarca.



Específicamente el inmueble objeto de estudio se localiza sobre el costado oriental de la carrera 22 entre las calles 13 y 19; aproximadamente a unos 900 metros al occidente del parque principal y a unos 260 metros al sur del Estadio Luis Antonio Duque Peña.



II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIO

OSCAR ANDRES CHAVES SALAZAR.

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública N° 50, otorgada el 23 de Enero de 2014 por la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Girardot.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CARRERA 22 No. 13-26	307-10026	01-02-0104-0007-000

FUENTE: Documentos suministrados.

2.4. OBSERVACIONES

Conforme a lo determinado en el Artículo 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuator no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Los datos consignados en este capítulo se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia no tiene ningún carácter jurídico y no constituye un estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

En su mayoría predomina la modalidad auto constructiva, con alturas que oscilan entre uno y dos pisos, de uso residencial de condiciones socioeconómicas medias.

3.2. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Casas heterogéneas entre uno y dos pisos.

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

Estrato socioeconómico predominante de tres (3).

3.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)

El sector presenta una importante infraestructura de acceso vial. Cuenta este con acceso por medio de las siguientes vías:

- ✓ Calle 13
- ✓ Calle 19
- ✓ Carrera 22
- ✓ Carrera 24

3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, alcantarillado, electricidad y gas domiciliario. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en el municipio.

Con relación al espacio público el sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en buen estado de conservación, y buena dotación de iluminación y señalización.

3.6. TRANSPORTE PÚBLICO

En cuanto al transporte público, el sector cuenta con una adecuada provisión de rutas de transporte público colectivo, urbano e intermunicipal, estas prestan su servicio a cualquier destino del municipio.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



4.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
CARRERA 22 No. 13-26	104,00

FUENTE: Documentos suministrados.

4.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

Medianero.

4.3. LINDEROS

Sus linderos se encuentran en la escritura pública de adquisición.

4.4. CONFIGURACIÓN

Lote irregular, con apariencia rectangular.

4.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Plana en toda su extensión.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**5.1. ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL**

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M ²
Área Total Construida	87,00

FUENTE: Medidas calculadas en sitio al momento de la visita física de inspección de acuerdo a la normatividad vigente.

5.2. EDAD DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble presenta una vetustez de 40 años aproximadamente.

5.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN:	Se supone cimiento y sobrecimiento en piedra.	
ESTRUCTURA GENERAL:	Muros de carga.	
CUBIERTA:	Teja de asbesto cemento.	
FACHADA:	Pañete liso pintado.	
VENTANERÍA:	Marcos y ángulos en lámina metálica con rejas de seguridad.	
PUERTAS:	EXTERIORES:	Metálicas.
	INTERIORES:	Metálicas.
ILUMINACIÓN:	Natural, parcial en luminarias.	
NUMERO DE PISOS:	Un (1) piso.	
CATEGORÍA DE LOS ACABADOS:	Sencillos.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular estado de conservación y mantenimiento.	

235

5.4. DISTRIBUCIÓN

La construcción de un piso cuenta con las siguientes dependencias:

Antejardín, sala, comedor, cocina, patio, estar, dos alcobas y dos baños.

5.5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS

PISOS:	Baldosa cerámica en general. Parcial en tablón de gres con granito.
MUROS:	Pañete liso pintado. Parcial en baldosa cerámica en baños y cocina.
CIELO RASOS:	Listón de madera machihembrada en general.
COCINA:	Cuenta con mesón en concreto con enchape cerámico Y lavaplatos en acero inoxidable.
BAÑOS:	Cuenta con dos baños con aparatos cerámicos sencillos de línea económica.

5.6. EQUIPAMIENTO ESPECIAL

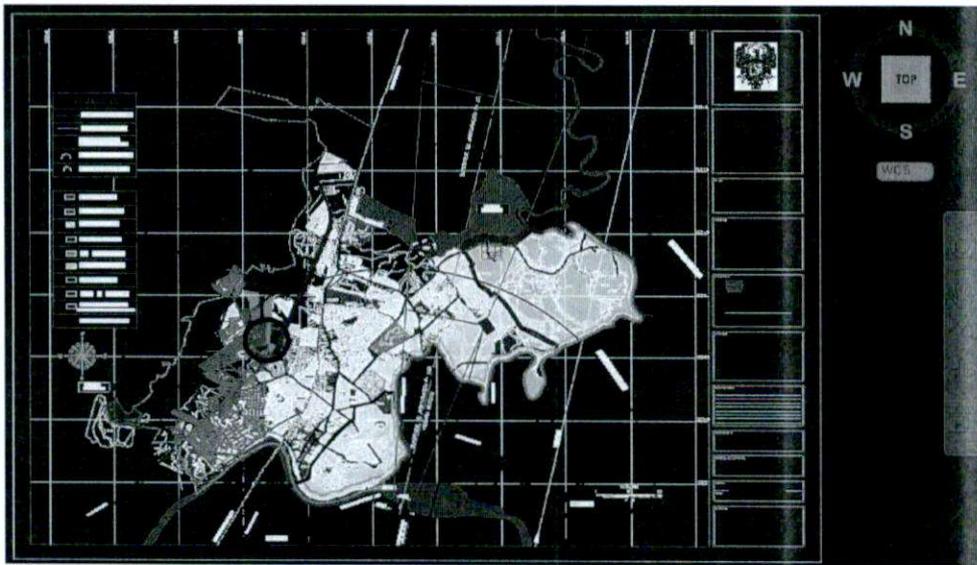
Ninguno que mencionar.

VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que cobija al Municipio de Girardot., en general está contenida en el Acuerdo N° 029 del día 30 de Diciembre del año 2.000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio de Girardot., Departamento de Cundinamarca, sus normas integrales y se dictan otras disposiciones.

Acuerdo N° 012 de 2002, por el cual se modifican y se ajustan algunos apartes del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio de Girardot, sus normas integrales y se dictan otras disposiciones.

Acuerdo N° 024 del 16 de Diciembre de 2011, por el cual se adopta la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial "P.O.T." Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca Noviembre de 2.011.



6.1. ZONIFICACION

Bajo el marco general del POT el inmueble en estudio se encuentra reglamentado como:

TIPO DE SUELO: Urbano.

ZONA:Residencial (R)

TRATAMIENTO: Renovación urbana.

237

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- ✓ La localización del inmueble objeto de avalúo en la zona occidental del municipio de Girardot, del área urbana del municipio de Girardot, departamento de Cundinamarca.
- ✓ La localización específica del inmueble sobre el costado oriental de la carrera 22 entre las calles 13 y 19; aproximadamente a unos 900 metros al occidente del parque principal y a unos 260 metros al sur del Estadio Luis Antonio Duque Peña.
- ✓ El consolidado uso residencial que caracteriza a la zona de condiciones socioeconómicas medias.
- ✓ El estado de la malla vial y sus principales vías de acceso, servicios públicos y posibilidades de transporte público.
- ✓ Las vías de acceso al sector y al inmueble objeto de estudio que en general presentan un aceptable estado de conservación y por las cuales circula un importante flujo vehicular particular y servicio de transporte público.
- ✓ La reglamentación urbanística vigente para el sector de localización y para la unidad objeto de estudio.
- ✓ La infraestructura urbanística que presenta el sector de localización, con vías pavimentadas en aceptable estado.
- ✓ El vecindario que lo rodea, tanto de barrios como de desarrollos comunitarios, de estrato socioeconómico medio.
- ✓ La disposición medianera del lote de terreno, su configuración irregular con apariencia rectangular, con topografía plana y con frente sobre vía pública.
- ✓ El área típica y comercial con la que cuenta el inmueble objeto de estudio.
- ✓ La vetustez o edad de la construcción de 40 años aproximadamente.
- ✓ El regular estado de mantenimiento y conservación que en general presenta la construcción del predio objeto de estudio.

- ✓ La proximidad que presenta el inmueble objeto de estudio a zona de quebrada y que según información suministrada por la comunidad del sector, presenta riesgo por inundación cuando se presentan fuertes lluvias.
- ✓ Las especificaciones propias del lote y construcción y la proporción de sus áreas.
- ✓ El aceptable estado de conservación y mantenimiento que en general presenta la edificación.
- ✓ Las básicas especificaciones constructivas y sencillas características arquitectónicas con que cuenta la edificación.
- ✓ Los valores asignados por metro cuadrado de lote y construcción son el resultado del análisis de las características propias y particulares del inmueble.
- ✓ La oferta y la demanda de este tipo de inmueble que poseen características de algún modo comparables y que se encuentran dentro de un mercado abierto de oferta y demanda.

230

IX. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del 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 República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes Métodos:

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, el canon de arrendamiento y la relación entre estos, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles al interior de la urbanización y de sectores de usos similares.

Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área de las unidades (terreno y construcción), distancia a ejes viales, característica de la edificación, edad, estado de conservación, edad de remodelación, normatividad, frente sobre vías públicas, disposición en la manzana, entre otros. De los datos de mercado se busca encontrar el valor unitario de terreno, ya que el valor de las construcciones se calcula por el siguiente método de reposición.

Para el componente construcción se utilizó el **Método de Costo de Reposición.** Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. El procedimiento consistió en la aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la referida Resolución 620, y siendo el valor por metro cuadrado determinado para cada unidad de construcción, el promedio generado entre la Depreciación Lineal y la Aplicación de las Tablas de Fitto y Corvini (relaciona el porcentaje de vida y el estado de conservación).

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

$$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

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

$$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

$$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

$$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

Para estas clases:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) entre la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Por tanto el valor comercial de un inmueble resulta:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien.

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

Dado su estado de conservación del inmueble objeto de avalúo, se calculó la depreciación tomando la ecuación correspondiente a la Clase 3.

239

X. AVALUO COMERCIAL

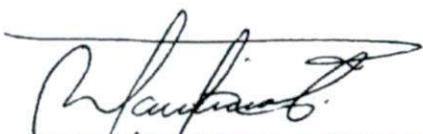
Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y del interesado; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales, se estima su valor comercial, como se discrimina más adelante. Consideramos que, este es el valor más probable que un comprador pagara en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmuebles y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma, discriminado así:

**BARRIO CENTENARIO
CARRERA 22 No. 13-26
MUNICIPIO DE GIRARDOT
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUB -TOTAL (\$)
TERRENO	104,00	690.000	\$ 71.760.000
CONSTRUCCIÓN	87,00	500.000	\$ 43.500.000
VALOR TOTAL AVALÚO			\$115.260.000
SON: CIENTO QUINCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.			

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble valuado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,


MAURICIO ROMERO CASTILLO
RAA. AVAL-79399567

Bogotá, D.C., Octubre 05 de 2020

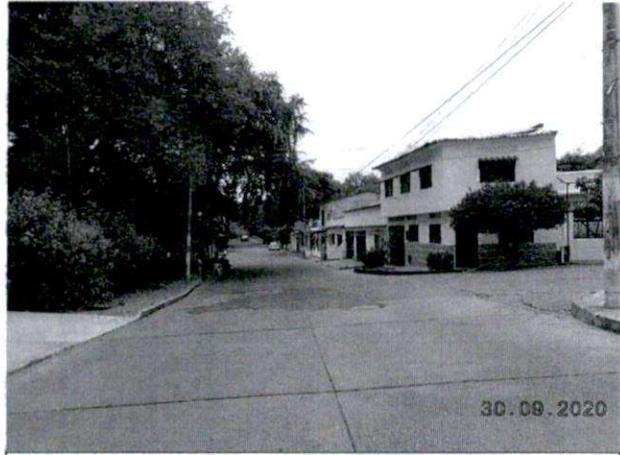
**BARRIO CENTENARIO
CARRERA 22 No. 13-26
MUNICIPIO DE GIRARDOT
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

240

MEMORIA FOTOGRAFICA



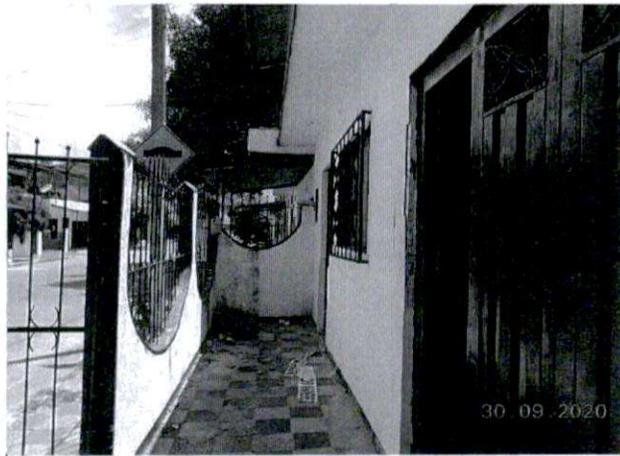
VECINDARIO Y VÍA DE ACCESO - CARRERA 22



VECINDARIO Y VÍA DE ACCESO - CARRERA 22



FACHADA



ANTEJARDÍN



COMEDOR Y COCINA



VISTA DE SALA Y COMEDOR

**BARRIO CENTENARIO
CARRERA 22 No. 13-26
MUNICIPIO DE GIRARDOT
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

MEMORIA FOTOGRAFICA



COCINA



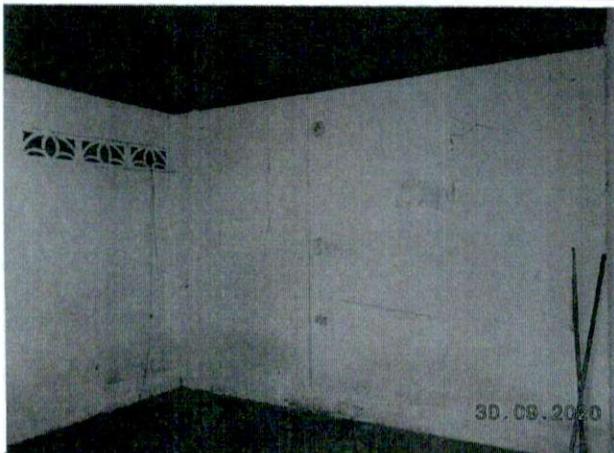
PATIO



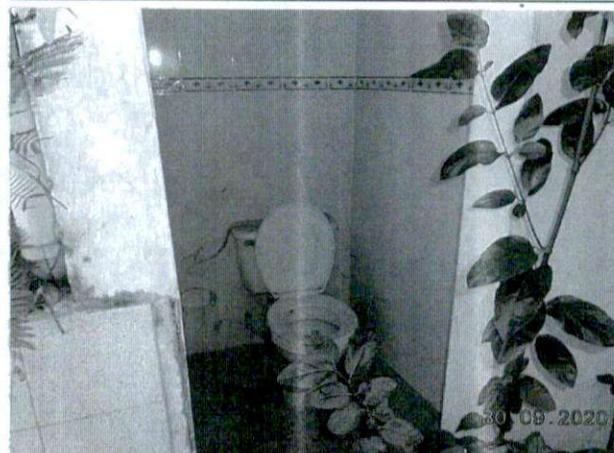
VISTA PARCIAL DE PATIO



VISTA PARCIAL DE PATIO



ALCOBA



BAÑO

**BARRIO CENTENARIO
CARRERA 22 No. 13-26
MUNICIPIO DE GIRARDOT
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

241

MEMORIA FOTOGRAFICA



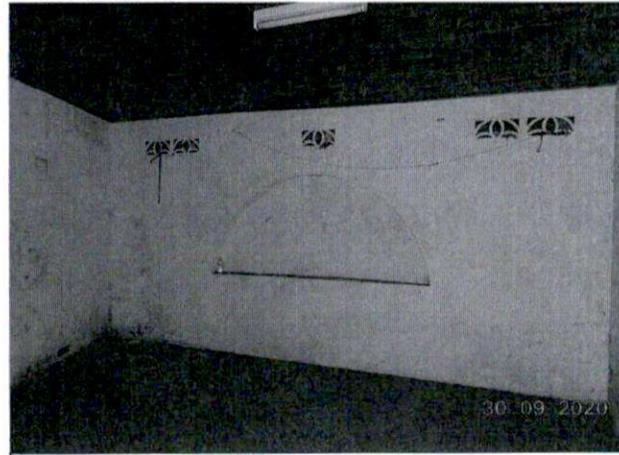
DUCHA DE BAÑO



BAÑO



ESTAR



ALCOBA



- PIN de Validación: b1d60ad1



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



2411

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79399567, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79399567.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	23 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	23 Mayo 2018	Régimen de Transición



PIN de Validación: b1d60ad1



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR. 10 # 97A-13 OF 202
Teléfono: 3112860800
Correo Electrónico: mauricio.r@activosgi.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79399567.

El(la) señor(a) MAURICIO ROMERO CASTILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b1d60ad1



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



23



PIN DE VALIDACIÓN

b1d60ad1

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

1.4. FECHA DE ELABORACIÓN

- Fecha de Elaboración del Informe: Octubre 05 de 2020
- Fecha de Inspección Técnica: Octubre 01 de 2020

1.5. SOLICITANTE DEL AVALÚO

MARCIAL ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
Abogado
Bogotá, D.C.

1.6. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Calle 38 No. 21A-16 Este, Manzana 46 Casa 5 Etapa 4, barrio El Morichal, ciudad de Villavicencio, departamento del Meta.

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno y la construcción de dos pisos que sobre este se encuentra levantada.

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Vivienda.

1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- ✓ Copia escaneada enviada vía correo electrónico de la Escritura Pública No. 6030 expedida el 23 de Septiembre de 2014 por la Notaría Novena (9ª) del Círculo de Bogotá, D.C.
- ✓ Copia escaneada enviada vía correo electrónico de Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 230-71313 expedido el 16 de Septiembre de 2019 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.
- ✓ Copia escaneada enviada vía correo electrónico de Recibo de Cobro del Impuesto Predial Unificado Años Gravables 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020.

1.10. UBICACIÓN Y ACCESOS

Villavicencio es una ciudad colombiana, capital del departamento del Meta, y es el centro comercial más importante de los Llanos Orientales. Está situada en el Piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen izquierda del río Guatiquía y cuenta con una población urbana de 407 977 habitantes en 2010. Presenta un clima cálido y muy húmedo, con temperaturas medias de 27 °C

El inmueble materia del presente Avalúo Comercial, se encuentra localizado en la zona oriental de la ciudad de Villavicencio, en el barrio El Morichal.



Concretamente el predio objeto de estudio se localiza sobre el costado norte de la Calle 38, entre las calles 21A Este y 22 Este; aproximadamente a unos 280 metros al norte de la Avenida Catama.



II. TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIO

OSCAR ANDRES CHAVES SALAZAR.

2.2. TITULO DE ADQUISICION

Escritura Pública No. 2186, otorgada el día 23 de Diciembre de 2013 por la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, D.C.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
CL 38 No. 21A-16 ESTE MANZANA 46 CASA 5 ETAPA 4	230-71313	50001010701920006000

FUENTE: Documentos suministrados.

2.4. OBSERVACIONES

Conforme a lo determinado en el Artículo 14 del Decreto 1420 de 1998; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo.

Los datos consignados en este capítulo se tomaron exclusivamente de los documentos suministrados, siendo estrictamente informativos, en consecuencia no tiene ningún carácter jurídico y no constituye un estudio de la titulación del inmueble objeto de avalúo.

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble objeto del presente informe de avalúo comercial, se caracteriza por presentar un consolidado uso residencial de condiciones socioeconómicas bajas, con zonas delimitadas de comercio y servicios.

3.2. TIPOS DE EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Edificaciones entre uno y dos pisos.

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

El sector presenta un estrato socioeconómico de dos (2).

3.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES)

El sector presenta una importante infraestructura de acceso vial. Cuenta con acceso por medio de las siguientes vías:

- ✓ Calle 35 Avenida Catama)
- ✓ Calle 38
- ✓ Carrera 18 Este
- ✓ Carrera 20 Este
- ✓ Carrera 22 Este

3.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector cuenta con todos los servicios públicos, como son: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario. Además, cuenta con acceso a las redes de telecomunicaciones de las empresas que prestan estos servicios en la ciudad.

En relación con el espacio público sector dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras, vías internas en buen estado de conservación y buena dotación de iluminación y señalización.

IV. CARACTERÍSTICA GENERAL DEL TERRENO



4.1. CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
CL 38 No. 21A-16 ESTE MANZANA 46 CASA 5 ETAPA 4	90,00

FUENTE: Documentos suministrados.

4.2. UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA

Medianero.

4.3. LINDEROS

Sus linderos se encuentran en la Escritura Pública de Adquisición.

4.4. CONFIGURACIÓN

Lote regular, con forma geométrica rectangular.

4.5. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Plana en toda su extensión.

V. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción presenta un piso sobre su fachada principal y dos pisos en la parte posterior. Cuenta con dos unidades de vivienda independientes físicamente (una por piso) con accesos independientes desde la vía pública.

5.1. ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M ²
CONSTRUCCIÓN	131,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	131,00

FUENTE: Portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

5.2. EDAD DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble presenta una vetustez de 18 años aproximadamente.

5.3. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

- CIMENTACIÓN: Se supone cimiento y sobrecimiento en piedra.
- ESTRUCTURA GENERAL: Muros de carga.
- ENTREPISO: Placa de concreto.
- CUBIERTA: Teja de asbesto cemento.
- FACHADA: Pañete rústico pintado.
- ESCALERA: En concreto recubierta en baldosa cerámica y granito.
- NUMERO DE PISOS: Dos (2).
- CATEGORÍA DE LOS ACABADOS: Sencillos
- ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable en general.

5.4. DISTRIBUCIÓN

La edificación presenta una sencilla y funcional distribución de sus espacios los cuales son:

PRIMER PISO: Sala, comedor, cocina, dos alcobas, baño y zona de ropas, garaje y escalera.

SEGUNDO PISO: Balcón, cocina abierta, dos alcobas, zona de ropas y baño.

5.5. DESCRIPCIÓN DE LOS ACABADOS

PISOS: Baldosa cerámica en general.

MUROS: Pañete liso pintado en general.
Parcial en baldosa cerámica en baños.

CIELO RASOS: No presenta.

COCINAS: Cuenta con dos cocinas con mesones en concreto enchapados en baldosa cerámica y lavaplatos en acero inoxidable cada una.

BAÑOS: Cuenta con dos baños, con accesorios cerámicos de línea económica.

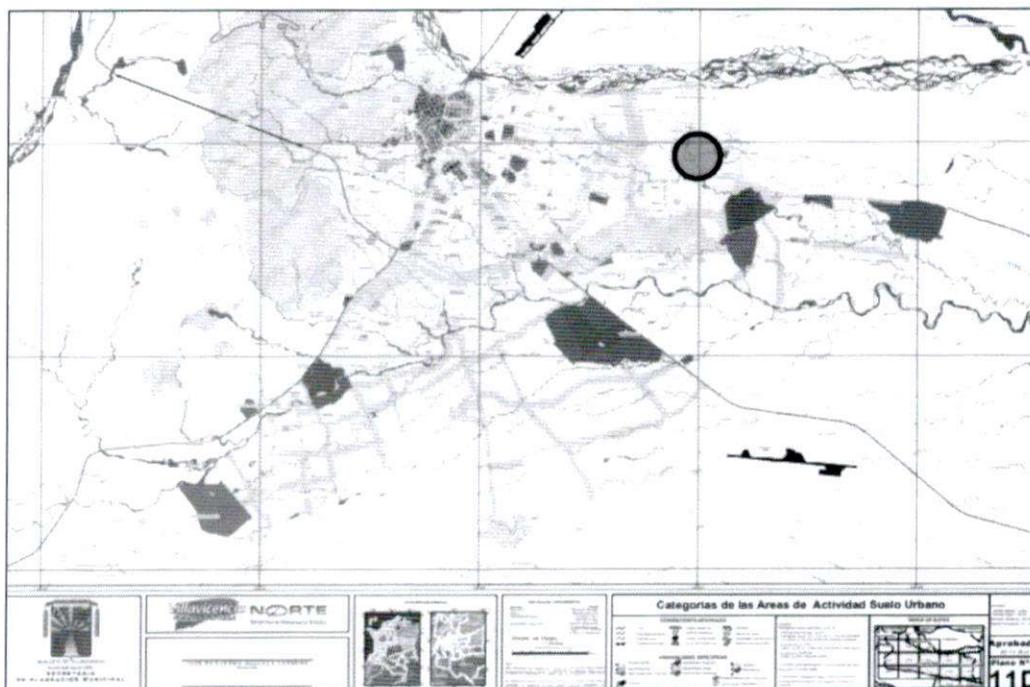
5.6. EQUIPAMIENTO ESPECIAL

Ninguno que mencionar.

VI. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que cobija al ciudad de Villavicencio, está contenida en el Acuerdo No. 287 del 29 de Diciembre de 2.015 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

En dicha reglamentación se determinan las siguientes normas generales para el sector de localización del inmueble objeto de avalúo:



TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN MANZANA: (CM)

ÁREA DE ACTIVIDAD: ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (A.A.R.)

CATEGORÍA DE ÁREA DE ACTIVIDAD: PREDOMINANTE

6.1. COMENTARIOS GENERALES

A la luz de la reglamentación urbanística vigente el predio presenta un uso y una volumetría constructiva acordes con la norma actual.

VIII. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de las propiedades expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

- ✓ La localización del inmueble objeto de avalúo en la zona oriental de la ciudad de Villavicencio, haciendo parte integrante del barrio El Morichal.
- ✓ La disposición medianera del predio, su forma geométrica rectangular, con topografía plana, con frente sobre la Calle 38 (en longitud aproximada de 6,00 mts) la cual se constituye en su frente y acceso principal, localizado sobre el costado norte de la Calle 38, entre las calles 21A Este y 22 Este; aproximadamente a unos 280 metros al norte de la Avenida Catama.
- ✓ Las especificaciones propias del lote, de la construcción y la proporción de sus áreas.
- ✓ El vecindario que lo rodea, tanto de barrios como de desarrollos comunitarios.
- ✓ El consolidado uso residencial de condiciones socioeconómicas bajas que caracteriza el sector en general.
- ✓ El estado de la malla vial y sus principales vías de acceso, servicios públicos y posibilidades de transporte público.
- ✓ Las vías de acceso al sector y al inmueble objeto de estudio en general presentan un aceptable estado de conservación y por las cuales circula un importante flujo vehicular particular y servicio de transporte público.
- ✓ La reglamentación urbanística vigente para el sector de localización y para la unidad objeto de estudio.
- ✓ La infraestructura urbanística que presenta el sector de localización, con vías pavimentadas en aceptable estado.
- ✓ El área típica y comercial con la que cuenta el inmueble objeto de estudio.
- ✓ El hecho de que la construcción presenta una edad de 18 años aproximadamente.
- ✓ El aceptable estado de conservación y mantenimiento que en general presenta la edificación.

IX. METODOLOGÍA DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del 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 República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes Métodos:

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, el canon de arrendamiento y la relación entre estos, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles al interior de la urbanización y de sectores de usos similares.

Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: el área de las unidades (terreno y construcción), distancia a ejes viales, característica de la edificación, edad, estado de conservación, edad de remodelación, normatividad, frente sobre vías públicas, disposición en la manzana, entre otros. De los datos de mercado se busca encontrar el valor unitario de terreno, ya que el valor de las construcciones se calcula por el siguiente método de reposición.

Para el componente construcción se utilizó el **Método de Costo de Reposición.** Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. El procedimiento consistió en la aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la referida Resolución 620, y siendo el valor por metro cuadrado determinado para cada unidad de construcción, el promedio generado entre la Depreciación Lineal y la Aplicación de las Tablas de Fitto y Corvini (relaciona el porcentaje de vida y el estado de conservación).

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

$$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

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

$$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$$

- Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
- Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
 $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
- Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
- Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
 $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
- Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$
- Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basada en las tablas de Fitto y Corvini.

Para estas clases:

- X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) entre la vida útil, multiplicado por 100.
- Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Por tanto el valor comercial de un inmueble resulta:

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

- A = avalúo del bien.
 V_n = valor nuevo de la construcción.
 V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.

Dado su estado de conservación del inmueble objeto de avalúo, se calculó la depreciación tomando la ecuación correspondiente a la Clase 1.

X. AVALUO COMERCIAL

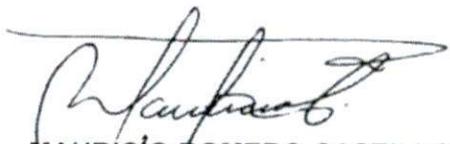
Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y del interesado; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales, se estima su valor comercial, como se discrimina más adelante. Consideramos que, este es el valor más probable que un comprador pagara en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de inmuebles y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma, discriminado así:

BARRIO EL MORICHAL
CALLE 38 No. 21A-16 ESTE MANZANA 46 CASA 5 ETAPA 4
CIUDAD DE VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO DEL META

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUB -TOTAL (\$)
TERRENO	90,00	510.000	\$ 45.900.000
CONSTRUCCIÓN	131,00	670.000	\$ 87.770.000
VALOR TOTAL AVALÚO			\$133.670.000
VALOR INTEGRAL (M2) SOBRE ÁREA CONSTRUIDA			\$1.020.382
SON: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.			

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble valuado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



MAURICIO ROMERO CASTILLO
RAA-AVAL-79399567

Bogotá, D.C., Octubre 05 de 2020



**BARRIO EL MORICHAL
CALLE 38 No. 21A-16 ESTE MANZANA 46 CASA 5 ETAPA 4
CIUDAD DE VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO DEL META**

MEMORIA FOTOGRAFICA



VECINDARIO Y VÍA DE ACCESO - CALLE 38



FACHADA



SALA



COMEDOR



VISTA PARCIAL INTERIOR



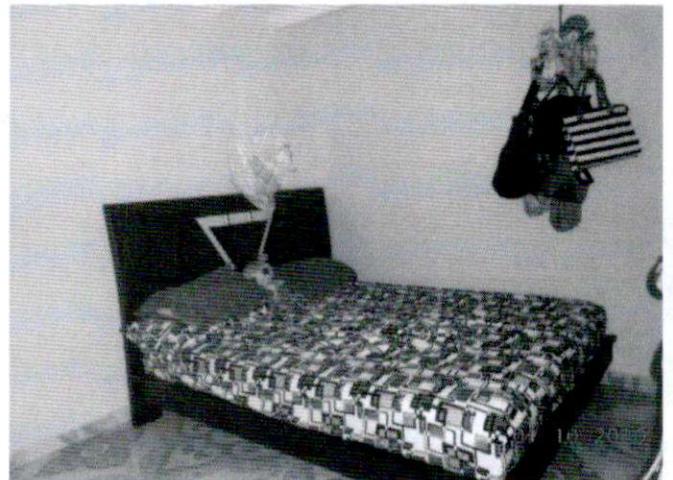
COCINA

**BARRIO EL MORICHAL
CALLE 38 No. 21A-16 ESTE MANZANA 46 CASA 5 ETAPA 4
CIUDAD DE VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO DEL META**

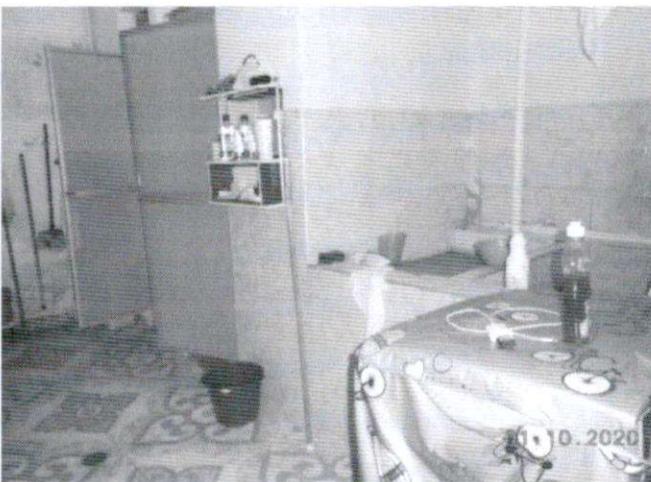
MEMORIA FOTOGRAFICA



ALCOBA



ALCOBA



ZONA DE ROPAS



BAÑO



GARAJE Y ESCALERA



2º PISO

**BARRIO EL MORICHAL
CALLE 38 No. 21A-16 ESTE MANZANA 46 CASA 5 ETAPA 4
CIUDAD DE VILLAVICENCIO
DEPARTAMENTO DEL META**

MEMORIA FOTOGRAFICA



01.10.2020

BALCÓN



01.10.2020

COCINA Y ZONA DE ROPAS



01.10.2020

COCINA



01.10.2020

ALCOBAS



01.10.2020

VISTA DE TANQUE DE RESERVA, BAÑO Y ZONA DE ROPAS



01.10.2020

BAÑO



289

MARCIAL ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
ABOGADO
Especialista en Derecho Administrativo – Universidad Libre de Colombia
Derecho Civil – Derecho Comercial

Señor (a):

JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ

JUZGADO DE ORIGEN: JUZGADO 58 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

RAD.: 11001-4003-058-2017-00456-00

DEMANDANTE: ELBER CAMACHO RONDÓN C.C. No. 79.400.243 de Bogotá

DEMANDADOS: OSCAR ANDRÉS CHAVES SALAZAR C.C. No. 79.554.443 de Bogotá

ASUNTO: AVALÚO COMERCIAL.

MARCIAL ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 78.075.264 de Lorica (Córd.), abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 171.621 del C. S. de J., actuando en nombre y representación del señor **ELBER CAMACHO RONDÓN C.C. No. 79.400.243 de Bogotá**, por medio del presente escrito me permito informar en los términos del Art. 444 No. 01 del C.G.P., que allego un **avalúo comercial del inmueble con folio de matrícula No. 230 – 71313**.

Atentamente,

MARCIAL ENRIQUE HERNÁNDEZ MARTÍNEZ
C.C. No. 78.075.264 de Lorica (Cord.)
T.P. No. 171.621 del C. S. de J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE BOGOTÁ
Carrera 10 n.º 14-33 mezzanine

Bogotá D.C., diez (10) de septiembre de dos mil veintiunos (2021)

Radicado n.º 11001 40 03 058 2017 00456 00

Vistos los escritos que anteceden y revisado nuevamente el expediente se advierte que efectivamente le asiste razón al apoderado de la parte demandante en tanto que de acuerdo a lo previsto en el artículo 444 del Código General del Proceso expresamente prevé que *“De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”* (Se resalta), por lo que es evidente que en el párrafo final del auto adiado 11 de junio de 2021 se incurrió en error al ordenar que el traslado se surtiera por secretaría.

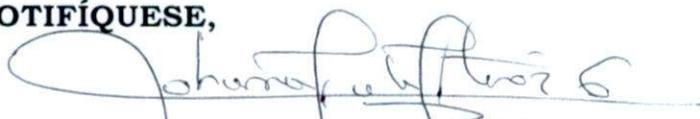
Igualmente se observa que el avalúo de los inmuebles fue presentado previamente por el apoderado de la parte demandante, (fls. 51 a 55), por lo que se dispuso correr el traslado correspondiente mediante auto de 14 de febrero de 2019 (fl. 58), frente al cual la parte demandante procedió conforme lo prevé el canon antes transcrito, dentro de la oportunidad procesal pertinente, a allegar uno diferente (fls. 121 a 160), elaborados por dos peritos evaluadores debidamente certificados, por lo que lo que correspondía en este asunto era correr traslado de estos por el término de tres días, para luego sí resolver, sin que se evidencie que se haya ordenado correr el traslado correspondiente.

De otro lado, en auto de 27 de marzo de 2019 se dispuso designar un auxiliar de la justicia para que presentara los avalúos, y en proveído de 16 de julio de 2019 se dispuso oficiar a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, en auto de 18 de noviembre de 2019 se dispuso realizar el avalúo por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (fl. 220), empero, finalmente en auto de 11 de junio de 2020 (fl. 227), se dispuso que las partes procedieran a allegar nuevamente el avalúo de los bienes de conformidad a lo previsto en el artículo 444 del Código General del Proceso, para lo cual se concedió el término de 30 días, en atención a lo cual la parte demandante procedió a presentar los avalúos comerciales mediante correo electrónico remitido el 13 de octubre de 2020 y si bien se requirió a la parte para que aportara el avalúo catastral, era para poder darle trámite a los avalúos comerciales antes presentados.

Así las cosas y como quiera que los autos ilegales o en los que se incurra en error no atan al Juez ni a las partes, se procede a **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO** el párrafo final del proveído adiado 11 de junio del año en curso.

En consecuencia, de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias n.º 307-10026 y 230-71313, aportados por la parte demandante, córrase traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 444 del C. G del P.

NOTIFÍQUESE,



JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN

Juez

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE BOGOTÁ.**

Bogotá, D.C., 13 de septiembre de 2021
Por anotación en estado n.º 100 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.
Secretaria,

YEIMY KATHERINE RODRÍGUEZ NUÑEZ