

Leticia, 11 de Septiembre del 2023

Señor
JOSE RODRIGO VALDERRAMA

ASUNTO: Envío avalúo comercial según solicitud verbal

Respetuosamente me permito poner a su consideración el avalúo realizado al predio, según documentos anexos, con dirección Calle 5 # 10-50 Lote B, ubicado en el barrio San Antonio de la ciudad de Leticia-Amazonas.

Lo anterior en cumplimiento a su solicitud, agradezco de antemano haber confiado en mí profesionalismo y ética como tasador.

Atentamente,



IVAN DARIO MELGAREJO ARZUZA
c.c. 79.963.289
Ingeniero Civil - M.P. 25202-231493 CND
Registro SIC No. 11-149244
Perito Avaluador

CALLE 5 # 10-50 LOTE B

1. INFORMACION BASICA
2. ASPECTOS JURIDICOS
3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION
4. REGLAMENTACION URBANISTICA
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO
6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION
7. SERVICIOS PUBLICOS
8. ASPECTO ECONOMICO
9. CONSIDERACIONES DETERMINANTES
10. METODOLOGIA
11. AVALUO COMERCIAL

ANEXOS

1. INFORMACION BASICA

1.1 Tipo de inmueble

Urbano, con escritura pública, terreno medianero con una construcción de un nivel

1.2 Dirección y localización

Predio con dirección calle 5 # 10 – 50 Lote B, ubicado en el barrio SAN ANTONIO de la ciudad de LETICIA-AMAZONAS.

1.3 Ubicación en la cuadra.

Medianero

1.4 Destino PBOT

Residencial y comercial

1.5 Solicitante

Jose Rodrigo Valderrama

1.6 Objeto del Avalúo

Proceso Judicial.

1.7 Fecha de visita

06 de Septiembre del 2023

1.8 Documentos suministrados para el avalúo.

Escritura Pública

Certificado de tradición y libertad

2. ASPECTOS JURIDICOS

(Tomados de los documentos suministrador por el solicitante, no constituye estudio de títulos)

2.1 Propietario

El terreno es de propiedad de la señora Mónica Andrea Giraldo Montoya

2.2 Escritura Publica

No. 0554 del 30-10-2015 de la Notaria Única de Leticia.

2.3 Matricula Inmobiliaria

No. 400-9703

2.4 Cedula o Código catastral

No. : 0100000001190016000000000

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1 Ubicación

El barrio SAN ANTONIO se localiza en la parte sur de Leticia, colindando con los barrios El Águila y Porvenir, en donde urbanísticamente se consolidó hace pocos años atrás. Posee actualmente en general o principalmente el uso residencial, pero también se encuentran el uso comercial de bajo impacto, y el institucional, con un

potencial de desarrollo urbanístico en crecimiento sobre todo en los predios ubicados sobre la carrera 11 y la calle 3, lo que garantiza su constante valorización y consolidación.

El predio objeto de avalúo se encuentra sobre la calle 5, entre carreras 10 y 11, y al frente de la casa tiene un área de un parque o zona verde perteneciente al Municipio de Leticia y se accede al predio por una servidumbre.

La carrera 11 es la principal vía de acceso al predio, y esta carrera atraviesa casi todo el casco urbano de Leticia, principalmente pasa por el centro de la ciudad, colinda con el sector económico más importante que es el puerto civil con sus diferentes accesos, entrada y salida del muelle Municipal, y sirve para poder ir hacia la frontera con Brasil y viceversa.

3.2 Barrios adyacentes

Colinda con los barrios El Águila, Centro, Porvenir, Castañal, entre otros.

3.3 Estratificación Socioeconómica

El Predio tiene estrato 2b, y el barrio tiene estrato uno y dos (2) mayoritariamente, pero se encuentran estratos 3 y 4 puntuales sobre todo por la carrera 11 y calle 3.

3.4 Vecindario

Sector de actividad Residencial mayoritariamente, y de usos compatibles en los comercial e institucional. El vecindario es uno de los más consolidados en Leticia, ya que comunica a la frontera, con la calle 3, con el muelle y con el Centro de la ciudad, pero urbanísticamente está en proceso de mejoramiento de los equipamientos sobre todo los hidrosanitarios por medio de la realización del plan maestro de acueducto y alcantarillado que se está desarrollando actualmente.

El vecindario se encuentra muy cerca del Centro de la ciudad, y hacen parte de él, varias instituciones públicas y privadas, y comercio variado propio de Leticia, por lo que está inmerso dentro de las principales vías y hace parte de toda la actividad económica, social, recreacional y cultural de toda esta región fronteriza (Brasil-Colombia-Perú).

3.5 Tipo de edificaciones en el sector.

Predominan casas nuevas de material de un piso, aunque también existen algunas edificaciones de dos pisos o más, todos con buenos materiales y acabados, la mayoría de las construcciones se están consolidando, adecuadas principalmente para la actividad residencial y comercial de bajo impacto.

3.6 Vías de acceso e influencias del Sector.

Se puede acceder a este sector, del barrio SAN ANTONIO, por la carrera 11 y calle 3, dos de las más importantes de Leticia. Las principales vías de acceso son las carreras 11,10, y 9; y las calles 3, 4 y 5 y 6.

La influencia de este sector es alta y en constante desarrollo para la región, puesto que está ubicado en un sector en donde convergen muchas actividades económicas, comerciales, institucionales y residenciales, y es la entrada y salida obligatoria para el desarrollo de las mismas; además los otros sectores y barrios de Leticia dependen del uso y tránsito por este sector de San Antonio, lo que potencializa cualquier vivienda, negocio o inversión pública o privada que se quiere realizar en este inmueble.

3.7 Infraestructura urbanística

3.7.1 Vías en general

En buen estado algunas y otras en regular estado, tanto las perimetrales del barrio como las principales, se caracterizan por ser planas y pavimentadas en concreto reforzado. Actualmente se están desarrollando obras correspondientes al Plan Maestro de acueducto y alcantarillado por el sector, lo que a corto plazo debe valorizar aún más los bienes inmuebles.

3.7.2 Andenes

Las vías principales de acceso tienen andenes en buen estado.

3.7.3 Alumbrado Publico

La entidad encargada de generar la luz en Leticia es Energía para el Amazonas S.A.E.S.P. Los postes de alumbrado público se encuentran ubicados a distancias adecuadas y en buen funcionamiento, pero se deben mejorar algunos sectores con la instalación de más alumbrado público.

3.7.4 Transporte Público.

Buses o microbuses principalmente como medio formal que pasan por las principales calles de Leticia, pero están los moto taxis y motocarros como informales que llegan hasta la zona objeto de este avalúo. Existe también el servicio de transporte de taxis, pero privado.

3.7.5 Actividad Edificadora

La actividad para VIS (vivienda de interés social) o vivienda prioritaria, y PH (propiedad horizontal), es muy baja, la mayor parte de la actividad edificadora se realiza privadamente, en apartamentos, en remodelación y/o en construcción de casas nuevas. En este sector básicamente la construcción es con el objetivo residencial y comercial de bajo impacto

4. REGLAMENTACION URBANISTICA

Barrio	San Antonio
Tratamiento	Consolidado según PBOT
Área de actividad	Residencial principalmente
Modalidad	Con densificación alta
Zona	Zona Residencial

Usos	<u>Principal:</u> Residencial. <u>Complementario:</u> Institucional y comercial de bajo impacto.
------	---

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1 Área terreno

256,80 M2

5.2 Forma

Rectangular irregular

5.3 Relieve

Plano

5.4 Frente

Por la calle 5, en 10m de longitud.

5.5 Fondo

Entre carreras 10 y 11, en 25 m aproximadamente de profundidad.

5.6 Relación frente a fondo

1 a 2.5 veces aproximadamente, teniendo en cuenta que la relación perfecta de un terreno es 2.5.

5.7 Linderos

El área y linderos del lote se encuentran en la escritura pública No. 0554 del 30-10-2015 de la Notaria Única de Leticia; y Certificado de tradición y libertad con matricula 400-9703.

6. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Vivienda construida, de un nivel, con una área igual del lote estudio de este avalúo la cual esta techada y cercada perimetralmente, debido a que el predio tienen una fachada y una servidumbre constituida por un parque y zona verde que sirve como acceso a la vivienda construida.

6.1 Área construida

256,80 m2.

6.2 No. De pisos

Uno (01)

6.3 Edad de la edificación:

Siete (07) años

6.4 Estado de conservación:

Excelente.

6.5 Distribución interna del inmueble:

Consta la vivienda de un muro perimetral en concreto sobre área de lote, garaje, patio interno sobre fachada, cuatro habitaciones, 4 baños, área de vestiere grande, sala comedor, cocina, patio pequeño cubierto sobre la parte del fondo.

Estructura de cimentación y diseño arquitectónico excelente, con buen manejo de la luz y el aire, espacios amplios, y con unos acabados de primera clase.

6.6 Especificaciones constructivas (Materiales y acabados):

Tiene los mejores materiales para esta zona atípica, básicamente en concreto, con paredes en ladrillo, sismo resistente y con buena ventilación y luz.

Los acabados son excelentes especialmente en la carpintería metálica, vidrio y mármol, también tiene enchapado los baños y pisos, con cielorraso en PVC y cedro.

Cuenta con sistema cerrado de cámaras y concertinas perimetrales sobre muro.

7. SERVICIOS PUBLICOS

7.1 Acueducto:

Si en el sector, se trata el agua en la ciudad pero no es potable y el servicio es intermitente. Se utilizan pozos profundos para obtener el agua necesaria y reforzar la calidad y continuidad del servicio, con tanques elevados de distribución por gravedad.

7.2 Alcantarillado:

Si en el sector, el existente en Leticia no tiene tratamiento de las aguas residuales o servidas. La red colectora y domiciliarias están siendo reemplazadas según el Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado.

7.3 Energía Eléctrica

Si, en el sector y en el predio.

7.4 Líneas telefónicas

Si, en el sector.

7.5 Internet satelital:

Si, en el sector.

8 ASPECTO ECONOMICO

8.1 Oferta y demanda

La oferta de terrenos y/o lotes, por este sector y por toda la ciudad de Leticia es baja, y la demanda es cada vez más alta, esta situación hace que se incremente el precio del m² de terreno, valorizado por la ubicación estratégica, el factor comercial y el potencial de desarrollo. Este sector donde está ubicado el inmueble, tiene una demanda media-alta para predios para uso residencial y comercial de bajo impacto

8.2 Comercialización

Actualmente la comercialización de los bienes inmuebles en el barrio San Antonio, son medianas y con crecimiento mediano, siendo una zona consolidada en cuanto su uso residencial, institucional y comercial de bajo impacto, por lo que es atractiva para invertir en toda la región Amazónica, se renueva y está en crecimiento urbanístico constantemente, tiene edificaciones nuevas y antiguas, y posee un potencial alto de uso del suelo y de desarrollo urbanístico, además se encuentra dentro de la mayoría y más importantes equipamientos de la ciudad, por lo que su comercialización debe ser a corto plazo.

9 CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Para este informe se tienen en cuenta las siguientes consideraciones generales y específicas que permiten determinar el mejor método de avalúo aplicable y, el mejor y mayor uso del inmueble, para que se determine el mejor valor comercial para esta fecha.

- 10.1 La construcción existente, representa el mayor valor y plus del predio; dado por la excelente estructura y diseño arquitectónico, por el manejo y distribución de espacios amplios con buena ventilación e iluminación; y por los excelentes acabados de la carpintería metálica, vidrios y mármol de ventanas, puertas, cocina, cielorraso y algunos mesones. Además de que es una construcción nueva y personalizada.
- 10.2 El terreno, siendo medianero, promedio en m² totales, plano y con alto potencial de desarrollo; por la ubicación del inmueble dentro del área de la mayoría de los equipamientos urbanos, y por el potencial del terreno con su uso mixto.
- 10.3 El inmueble o predio en general, debido a la ubicación en un sector consolidado y de constante crecimiento socio-económico y urbanístico de la ciudad de Leticia; cercano a todo lo necesario, y con un uso del suelo amplio dado por el PBOT; tiene un potencial en donde se puedan realizar buenos y variados proyectos que tengan como objetivo esta zona del barrio San Antonio con ubicación estratégica esencial para el desarrollo de Leticia, que garantiza su comercialización a corto plazo.
- 10.4 La reglamentación urbana vigente según el PBOT, que permite realizar las diferentes obras de infraestructuras y proyectos planificados en este sector, debido a la multifuncionalidad del uso del suelo, y del tránsito obligatorio y consolidado que se realiza por este sector.
- 10.5 Las condiciones de edificabilidad y normas constructivas permitidas de acuerdo al PBOT, en cuanto a la altura, uso y ocupación del predio, que respaldan las futuras

construcciones a realizarse sobre el terreno. En este caso las edificaciones pueden ser hasta de 3 pisos según el PBOT.

10.6 Precios del mercado de la zona en cuanto a terrenos, el potencial de desarrollo existente en la zona objeto de este avalúo, y de información profesional personal como perito y evaluador comercial que dan los promedios del m2 de terreno según condiciones socio-económicas y culturales de la región; sumado al m2 de construcción tomado de promedios en la región Amazonense, los valores altos de transporte desde Bogotá, y el conocimiento e idoneidad como Ingeniero civil y constructor que me permiten tener un precio promedio de m2 de construcción acorde a lo que se manifiesta en este avalúo atípico a otras partes de Colombia.

10.7 Este avalúo determina el valor promedio de un predio, es la base de una negociación, pero no representa el precio final y único, puesto que este solo se da una vez se pacte o acuerden entre las partes el precio final a pagar o al asumirse de mutuo acuerdo, dependiendo de la realización del objeto previsto. El precio final depende de las necesidades y fortalezas que tenga cada una de las partes, y de los factores internos y externos que impacten directa o indirectamente en la negociación.

10.8 De acuerdo con el decreto 422 de marzo 8 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 una 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.

11 METODOLOGIA

Para determinar el valor del inmueble objeto de este avalúo, que es la sumatoria de los m2 de lote o terreno más los m2 de construcción, se han utilizado los métodos de avalúos y portazgos más utilizados, que son los de COMPARATIVO O DE MERCADO; REPOSICION A NUEVO, y el RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO. Estos métodos se aplican según lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto geográfico Agustín Codazzi y según el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998.

11.1 Método de comparación o de mercado, consistente en la investigación de ofertas para la zona de influencia o similares, cuyos precios son analizados, ponderados y aplicados al inmueble objeto de la valoración, teniendo en cuenta sus condiciones individuales de vetustez (edad), ubicación, acabados, condiciones físicas, socio-económicas y otros.

11.2 Método residual o de potencial de desarrollo, consiste en aplicar el mejor y mayor uso del terreno, compara los precios del mercado para la construcción y para el terreno, y analiza las características económicas y sociales del sector, para que al final se desagreguen los valores según porcentajes y experiencia en el sector.

11.3 Método de reposición a nuevo, es la forma de averiguar cuánto vale reponer un metro cuadrado nuevo de construcción y colocarlo a una vieja. Es decir el m2 de construcción tiene un valor en este mes, a ese valor hay que disminuirle la vetustez de la construcción que se está avaluando y se tiene el valor por m2. Este método no incluye el valor del terreno y es utilizado en construcciones a las cuales no se pueden comparar con el mercado o con otras en la zona.

Se determina el mejor método a aplicar, por mejor y mayor valor total, para encontrar el valor final del avalúo de este inmueble.

12 AVALUO COMERCIAL

Predio, compuesto por un lote con una construcción, con dirección Calle 5 # 10-50 Lote B, ubicado en el barrio SAN ANTONIO de la ciudad de Leticia.

El valor comercial más probable del inmueble para el 11 de septiembre del 2023 es:

DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR (Por m2)	SUBTOTAL
Lote o terreno	256,80	440.000,00	112.992.000,00
Construccion	256,80	1.820.000,00	467.376.000,00
VALOR TOTAL			580.368.000,00

SON: **QUINIENTOS OCHENTA MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Cordialmente,



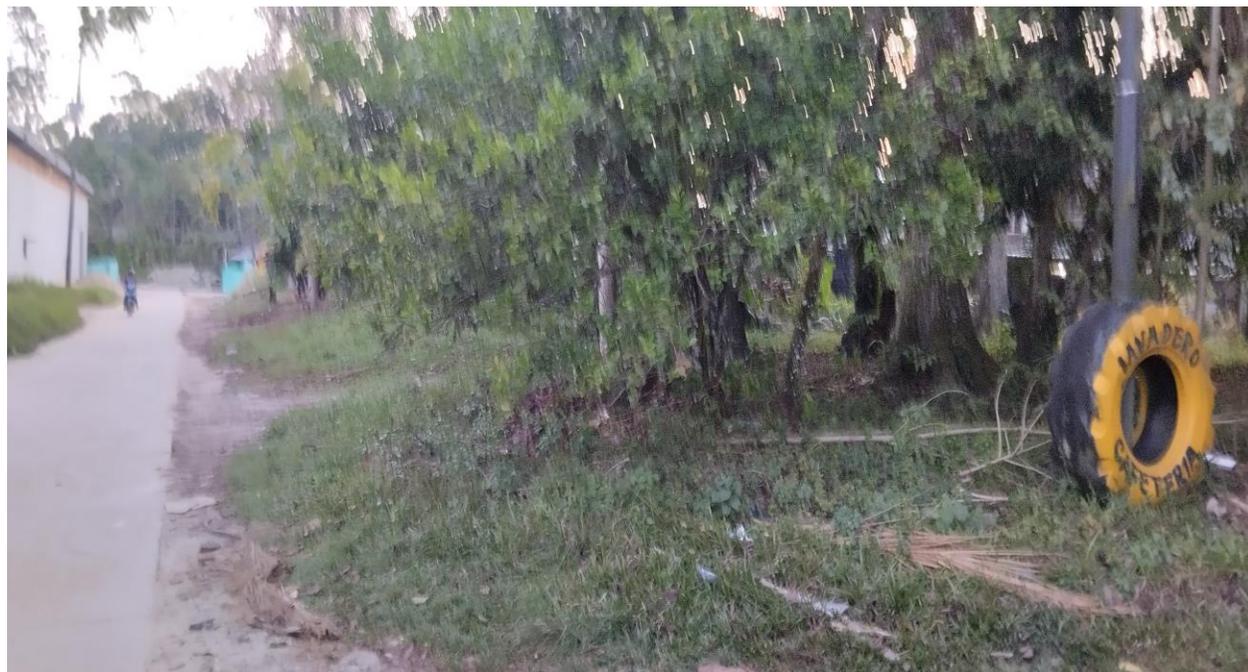
IVAN DARIO MELGAREJO ARZUZA
C.C 79.963.289
Ingeniero Civil - M.P.25202231493 CND
Registro SIC No. 11-149244
Perito Avaluador

ANEXOS:
N.1 FOTOGRAFIAS
N.2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO
N.3 HOJA DE VIDA AVALUADOR

Email: ivandariomelgarejo@hotmail.com

Celular: 3114567038

N.1







Email: ivandariomelgarejo@hotmail.com
Celular: 3114567038



Email: ivandariomelgarejo@hotmail.com
Celular: 3114567038





Email: ivandariomelgarejo@hotmail.com
Celular: 3114567038



