

CONSTANCIA SECRETARIAL. Palmira (V.), 9 de abril de 2021. A despacho de la señora Juez el presente asunto. Sírvase proveer.

Dejo constancia que el acceso al Palacio de Justicia ha estado restringido a una o dos personas, desde julio de 2020; por orden del Consejo Superior de la de Judicatura, como también que entre marzo 27 de 2021 y abril 4 del 2021 no corrieron términos por motivo de la vacancia judicial de semana Santa.

CONSUELO RODRÍGUEZ ITURRES
Secretaria

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Demandante: Giovanni Tobón Marín No. C.C. 16.282.588
Demandados: Manuela Valencia González No. C.C. 1.113.678.780
Radicación: 76-520-31-03-002-**2019-00003-00**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira (V.), dieciséis (16) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Dentro del proceso de la referencia, se tiene que el apoderado de la demandada dentro del término legal, presentó objeción al avaluó¹ presentado por la parte actora, indicando que este es inferior al comercial, por lo cual aporta avaluó comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No.378-70004**, realizado por el perito **ARMANDO ESCOBAR OSORIO**, que arrojó un avaluó por valor de **CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 407.400.000 M/CTE).**

Así las cosas el despacho procedió a verificar el registro en la página de la RAA² del perito ARMANDO ESCOBAR OSORIO con cédula de ciudadanía No. 16.258.477 y matrícula del Consejo Nacional de Ingeniería y Arquitectura No. 7670024789VLL, quien efectivamente se encuentra registrado en el RAA Registro Abierto De Avaluadores desde el 3 de agosto de 2018, código No. AVAL-16258477.

Por lo anterior expuesto se correrá traslado del avaluó comercial presentado por la parte pasiva de conformidad con el artículo 444 numeral 2 del Código General del Proceso.

Sin más comentarios, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira

RESUELVE:

¹ Visto ítem 07 del expediente electrónico

² <http://www.raa.org.co>

ÚNICO: DAR TRASLADO POR EL TERMINO DE TRES (3) DÍAS al avaluó comercial, presentado por la parte pasiva, y realizado por el perito avaluador ARMANDO ESCOBAR OSORIO respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 378-70004.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Kg

Firmado Por:

**LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ**

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE PALMIRA-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4999381a53cf78bcfd3e982602946171854e837bed58e0b6e8df616a37cece67**

Documento generado en 16/04/2021 02:25:34 PM

Señor:

JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALLE.

E. S. D.

Referencia: proceso ejecutivo

Demandante GIOVANNY TOBON MARIN

Demandado: MANUELA VALENCIA GONZALEZ

Radicación 76520310300220190000300

JUAN CARLOS VICTOR MANUEL BEJARANO RINCON, persona mayor y vecina de la ciudad de Palmira, Valle actuando en nombre y representación de la parte demandante, por intermedio del presente escrito me permito objetar el avalúo presentado y aportar lo siguiente.

De conformidad con el art. 444 del C.G del P en su numeral 2, dentro del término de traslado de diez (10) días del auto de fecha veinticuatro (24) de febrero de dos mil veintiuno (2021), me permito presentar **OBSERVACIÓN** a este por ser equivocado e inferior al comercial, para lo cual aportado el avalúo comercial del inmueble realizado por perito **ARMANDO ESCOBAR OSORIO**, con cedula de ciudadanía Nro. 16.258.477 y matricula del consejo nacional de ingeniería y arquitectura Nro. 7670024789VLL y registrado en el RAA **Registro De Abierto De Avaluadores**, con Nro. AVAL-16258477, en el cual dio un avalúo de \$407.400.000 **CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS** el cual dista del valor entregado por el demandante y el cual de conformidad con la ley apporto para que sea por este valor la diligencia de remate.

Atentamente



JUAN CARLOS VÍCTOR MANUEL BEJARANO RINCÓN

CC Nro. 94.310.134 de Palmira Valle

TP. Nro. 281446 del C.S de la J

**ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE**



**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA
CALLE 32 No. 23- 75 – SECTOR PARQUE LINEAL**

**AVALÚO COMERCIAL URBANO DE UN INMUEBLE DE
DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO,
UBICADO EN LA CALLE 31 N° 30-45, BARRIO CENTRAL,
MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO VALLE DEL
CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA.**

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

ARQUITECTO

**AVALUADOR NACIONAL CON REGISTRO MATRICULA
AVAL - 1625877 R.A.A. Y A.N.A Y MIEMBRO DE LA LONJA
DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA**

MARZO DE 2021

PALMIRA, VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA.

Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

**ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE**



**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA
CALLE 32 No. 23- 75 – SECTOR PARQUE LINEAL**

**AVALÚO COMERCIAL URBANO DE UN INMUEBLE DE
DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO,
UBICADO EN LA CALLE 31 N° 30-45, BARRIO CENTRAL,
MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO VALLE DEL
CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA.**

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

ARQUITECTO

**AVALUADOR NACIONAL CON REGISTRO MATRICULA
AVAL - 1625877 R.A.A. Y A.N.A Y MIEMBRO DE LA LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA**

MARZO DE 2021

PALMIRA, VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA.

Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



Palmira, marzo 4 de 2021.

Señora
MANUELA VALENCIA GONZALEZ.
E.S.M

REFERENCIA: Avalúo Comercial Urbano de un Inmueble de dos pisos con cubierta en teja de barro, ubicado en la Calle 31 No. 30-45, del Barrio Central, del Municipio de Palmira, Departamento Valle del Cauca, Republica de Colombia.

El presente estudio lo solicita la Señora MANUELA VALENCIA GONZALEZ, Identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.113.678.780 de Palmira (V) y lo elabora ARMANDO ESCOBAR OSORIO Avaluador Nacional con Registro Matricula AVAL -16258477 R.A.A.- A.N.A y Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz y Matricula Profesional como Arquitecto No. 76700-24789 de la Sociedad Colombiana de Arquitectos; con el fin de determinar el valor comercial y hacer una descripción metódica y técnica de la vivienda ubicada en la **Calle 31 No. 30-45, del Barrio Central**, del Municipio de Palmira, Departamento Valle del Cauca, Republica de Colombia.

Para hallar el valor del inmueble se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- Normas de Planeación Municipal.
- Usos de Suelo permitidos en esta zona.
- Comercialización, Oferta y Demanda de este tipo de Inmuebles.
- Ubicación del Inmueble.
- Vida Útil.
- Mantenimiento.
- Forma y Tamaño del inmueble.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA
Secretario Ejecutivo

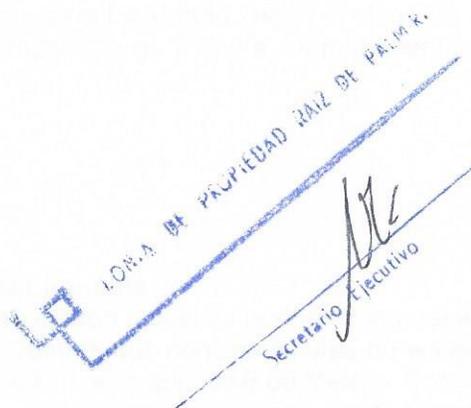
Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 02 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 N° 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

CONTENIDO	PAG.
MEMORIA DESCRIPTIVA	3
ASPECTO JURÍDICO Y NORMATIVIDAD	4
DETERMINACIÓN DEL SECTOR Y DEL INMUEBLE	6
CONSIDERACIONES ECONOMICAS	8
METODOLOGÍAS PARA HALLAR VALOR DEL INMUEBLE	9
CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO	11


LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA.
Secretario Ejecutivo

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 03 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 N° 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

1.0 MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 Propósito del Avalúo.

El propósito del presente avalúo es hacer una identificación del bien raíz, con el fin de avaluarlo de una manera sistemática basándose en informaciones colectadas en la visita de inspección, en avalúos anteriores y recientes de la zona, en valores de construcción suministrados por el Dane, Camacol, en venta de bienes raíces de la zona suministradas por inmobiliarias, y valores de construcción suministradas por firmas constructoras.

1.2 Fecha de Inspección.

El 01 de marzo de 2.021, se inspeccionó el inmueble de la referencia con el propósito de identificar, avaluar y recopilar la información inherente a su estado actual.

1.3 Dirección y Nomenclatura.

El inmueble de la referencia se halla localizado en la Calle 31 No. 30-45, del Barrio Central, del Municipio de Palmira, Departamento Valle del Cauca, Republica de Colombia.

1.4 Clase de Inmueble.

Vivienda residencial mixta.

1.5 Localización.

Dicho Inmueble se encuentra localizado según el plano de sectorización en la Comuna N° 6, Barrio Central, del Municipio de Palmira, Departamento Valle del Cauca, Republica de Colombia.

1.6 Estratificación.

Estrato: Tres (3).

Tipo: Residencial.

1.7 Vías de Acceso al Inmueble

Son pavimentadas y su estado actual es bueno, el inmueble está localizado en la **Calle 31 No. 30-45**, del barrio Central, sus principales vías de acceso son la Calle 31 y la Carrera 30, que tienen una amplitud promedio de 6.00 Metros. Son vías principales de la ciudad por donde circulan los buses de transporte urbano y todo tipo de vehículo particular y publico, es decir, en la actualidad tiene una buena comunicación con todo el sector urbano y Centro de la Ciudad.

1.8 Servicios Públicos.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 04 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 N° 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

Este inmueble cuenta con todas las Obras de Infraestructura Servicio de Acueducto, Energía, Alcantarillado, Gas Domiciliario, y recolección de basura; el servicio es de buena calidad y es ejecutado por las Empresas AQUAOCIDENTE S.A, VEOLIA, CELSIA S.A. GASES DE OCCIDENTE S.A. etc.

2.0 ASPECTO JURÍDICO Y NORMATIVIDAD.

2.1 Titulación.

El inmueble es propiedad de la señora MANUELA VALENCIA GONZALEZ, Identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.113.678.780 de Palmira (V). La cual lo adquirió mediante la escritura pública No. 2.843 del 31 de diciembre de 2.015, de la Notaria Cuarta (04) del Círculo de Palmira, bajo el acto de Compraventa. Según información suministrada por fotocopia del Certificado de Tradición, este inmueble tiene el siguiente número de Matrícula Inmobiliaria y Ficha Catastral.

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
Vivienda de dos pisos con cubierta en teja de barro.	378 - 70004	01-01-0282-0022-000

2.1.1 Normas Urbanas.

Código urbano y Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira, Acuerdo 028 de 2014.

2.1.2 – Áreas de Actividad (P.O.T.).

Artículo No.162. Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión. La asignación de usos a los suelos urbanos y de expansión, se efectúa mediante áreas de actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado.

Las áreas de actividad son las siguientes:

1. Área de Actividad Múltiple.
2. Área de Actividad Residencial.
3. **Área de Actividad Residencial Mixta.**
4. Área de Actividad Industrial.
5. Área de Actividad Dotacional.
6. Área de Actividad Parque Cultural y Recreación.
7. Tratamiento de Desarrollo.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 05 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

- 8. Tratamiento de Consolidación.
- 9. Tratamiento de Conservación.
- 10. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

2.2. TRATAMIENTOS.

2.3 Clase de tratamientos urbanísticos.

Se establece los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se delimitan en el plano de las Comunas de la Oficina de Planeación Municipal, (Comuna 06) el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

2.4 Construcciones Sismo-Resistentes.

Todas las construcciones que se desarrollen en este terreno y en el ámbito de aplicación del presente código, deberán atemperarse a las normas estipuladas en el decreto – ley 1.400 de 1997 “Código Colombiano de Construcciones Sismo –Resistentes” Título “E” y planes que contemplen la construcción de (5) o más unidades de inmuebles de cualquier número de pisos, deberán presentar estudio de suelos, proyecto estructural, memoria de cálculos estructurales y carta de responsabilidad por un ingeniero Calculista. Este Inmueble cumple las normas de Sismo Resistencia.

3.0 DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

3.1 Estratificación de los Barrios.

En la Comuna 06, la estratificación de los barrios que la conforman es la siguiente:

Tabla 2. Estratificación de los barrios según Comuna 06

BARRIO	COMUNA	ESTRATO
Barrio Central	6	3 – 4 - mixto
Barrio Colombina	6	3
Barrio Libertadores	6	3
Barrio Fatima	6	3
Barrio El Triunfo	6	3
Barrio Caicelandia	6	3
Urbanizacion Las Flores	6	4
Urbanizacion El Paraiso	6	2

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 06 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

BARRIO	COMUNA	ESTRATO
Ciudadela Palmira	6	2
La Trinidad	6	3 – 2 - mixto

3.2 Actividad Predominante.

Desde el punto de vista funcional, el sector en general presenta un uso con area de Actividad Comercial y minima parte Residencial (**presenta un mejoramiento integral y progresivo, etc.**) el cual se ha venido desarrollando con el paso de los años.

Desde el punto de vista formal, el sector presenta como tipologías edificatorias más sobresalientes con construcciones de viviendas de dos pisos, Edificios Comerciales de varios pisos, se encuentra situada a unos pasos de la Plaza de Bolivar, tiene una excelente ubicación.

Sobre los ejes viales que rodean el sector, la mayoría de los inmuebles se encuentran destinados un poco a uso residencial, hay locales comerciales destinados a la venta de productos y de servicios de algunos sectores de la economía. Se puede destacar que en el interior del sector se presentan construcciones de vivienda remodeladas para fines comerciales, también se encuentran en el Sector Edificios Multifamiliares.

3.3 Linderos y Dimensiones de la Vivienda.

Vivienda mixta de dos pisos con cubierta en teja de barro, ubicada en la **Calle 31 No. 30-45, del barrio Central.**

3.3.1 Linderos del Inmueble.

Según Escritura Pública No. 2.843 del 31 de diciembre de 2.015 de la Notaria Cuarta (04) del Circulo de Palmira, tiene los siguientes:

LINDEROS.

Norte: Con la Calle 31 entre Carreras 30 y 31.

Sur: Con predio de herederos de Julio Bejarano.

Oriente: con predio de herederos d Rafael Zuñiga y predio de Ricardo Vivas.

Occidente: con predio de Marila Alvarado Ramirez de Lenis.

Este lote tiene un área de Ciento Setenta y Ocho metros cuadrados (178.00 m²), donde se encuentra construido un local y un apartamento en le primer piso y un apartamento en el segundo piso, (construcción de dos pisos con cubierta en teja de barro). Las áreas de construcción por cada piso estan distribuidas de la siguiente manera:

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 07 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 N° 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

En el primer piso de Ciento Cincuenta y Dos (152.00 m²) metros cuadrados, en el segundo piso de Ochenta y Dos (82.00 m²) metros cuadrados, para un área total construida de Doscientos Treinta y Cuatro (234.00 m²) metros cuadrados.

4.0 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN.

En el lote se encuentra una construcción de dos pisos, discriminado así:

Las especificaciones son las siguientes:

Cimentación: Vigas y zapatas en concreto reforzado.

Estructura: Vigas, Dinteles en concreto reforzado.

Muros: Repellados, estucados y pintados.

Fachada principal: Muros pintados.

Cubierta: En teja de barro con estructura en madera.

Pisos: Están combinados, una parte en baldosa de cemento y otra parte en cerámica.

Puertas de acceso: Tres puertas en Carpintería Metálica.

Ventanas: No tiene.

Patios: Pisos en baldosa de cemento.

Baños: Pisos enchapados en cerámica y muros enchapados.

Andén: Enchapado en tablon.

4.1 DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.

Consta de:

PRIMER PISO: Consta de Local comercial, sala, comedor, cocina, dos baños, cuatro alcobas y patio de ropas.

SEGUNDO PISO: Consta de sala, comedor, cocina, un baño, tres alcobas (con closet) y zona de aseo.

5.0 CONSIDERACIONES ECONÓMICAS.

5.1 El más alto y mejor uso del Terreno.

El más alto y mejor uso se define como: "El uso que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico". También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura, que produzca el más alto valor presente de la tierra.

Sin embargo, los elementos que afectan el valor dependiendo de eventos o combinaciones de situaciones las cuales, dentro de la gama de posibilidades, no son justas ni razonablemente probables, deben excluirse de toda consideración. Así mismo, si el propósito de uso es dependiente de las acciones inciertas de otra persona, entonces el propósito no se debe considerar.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 08 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

Basado en la definición anterior y después de ver el sitio, la zona de influencia y el área, tomando como cierto la vivienda construida, es decir, en regulares condiciones, en mi opinión el uso presente de la propiedad en cuestión, **ES EL MAS ACEPTABLE DENTRO DE LA ZONA POR LA RENTABILIDAD QUE PODRÍA GENERAR EL INMUEBLE.**

Presenta una afluencia vehicular y de transporte público por la Calle 31, es una de las vías principales de la ciudad por donde circulan los buses de transporte urbano y todo tipo de vehículo particular y Publico, por ser esta zona muy bien atendida por los teléfonos y servicios públicos, dado su ubicación, la facilidad de transporte a los sitios estratégicos de la ciudad de Palmira. **Las perspectivas de valorización son muy buenas, dado que el actividad edificadora en el sector se halla en desarrollo "PROGRESIVO", y el Barrio se encuentra un 100% construido.**

5.2 DEFINICIÓN DEL VALOR EN EL MERCADO.

El avalúo practicado por el Perito Avaluador Arquitecto **ARMANDO ESCOBAR OSORIO** corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, se entiende por valor comercial un intercambio y representa teóricamente un equilibrio de las fuerzas opuestas de la oferta y la demanda, en la práctica representada la tendencia general del Mercado legalmente es el precio de venta que se obtiene con ciertas condiciones.

Valor técnico: Es el valor que para aspectos contables posee actualmente la propiedad según los parámetros técnicos dictados para ello por el gobierno nacional.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, El Perito Avaluador desecha en avaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

6.0 METODOLOGÍAS PARA HALLAR EL VALOR DEL AVALÚO.

6.1 Análisis del valor del Terreno por el MÉTODO RESIDUAL.

Se optó por hallar el valor del terreno a partir de encuestas entre Avaluadores de la Ciudad de Palmira y personal del sector Inmobiliario. Después de realizar alrededor de 6 encuestas se concluyó que el precio de terreno por esta zona es de \$ 1.200.000 y de \$ 1.300.000 el metro cuadrado. Por lo tanto se asume un valor promedio.

Valor Terreno = \$ 1.500.000 x 178.00 M2 = \$ 267.000.000,00

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 267.000.000,00) M/CTE.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PAQUETE DE AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

6.2 CÁLCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE.

Parámetros del avalúo.

Edad edificación: Promedio 50 años.
Estado de conservación: En regulares condiciones.

Costo de reposición Vivienda de dos pisos.

Costo directo reposición vivienda \$ 1.230.769,00
Costos indirectos: 1.25
Costo total por metro cuadrado construcción: \$ 1.538.461,00
Depreciación por edad y conservación vivienda: 39%
Valor reposición total: \$ 600.000,00

6.3 VALOR DE LA CONSTRUCCION DENTRO DEL TERRENO PARA EL AVALÚO DE LA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO.

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Lote o Terreno	178.00	\$ 1.1500.000,00	\$ 267.000.000,00
Valor del área construida de la vivienda en el primer piso.	152.00	\$ 600.000,00	\$ 91.200.000,00
Valor del área construida de la vivienda en el segundo piso.	82.00	\$ 600.000,00	\$ 49.200.000,00
COSTO TOTAL DE TERRENO y CONSTRUCCIÓN INCLUIDA.			\$ 407.400.000,00

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 10 AVALÚO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

SON: CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$407.400.000,00).

6.4 MÉTODO DE LA RENTA.

Por medio de este método se halla el valor comercial unitario de un determinado bien, a partir de las rentas e ingresos que puede obtener, ya sea el mismo bien o inmueble semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. En general, se denomina alquiler a la renta que produce un inmueble.

Este método es aplicable en los casos en los que no existe un número suficiente de transacciones de bienes equiparables al bien objeto de avalúo, pero si un mercado de bienes en Arrendamiento. En tal caso, es necesario realizar la investigación de los contratos de arrendamiento para bienes comparables.

En últimas, el método consiste en obtener una tasa de renta promedio para la zona y el uso específico, para poder calcular cuánto puede valer un inmueble a partir de la renta. Así las cosas, se realiza una investigación de mercado de alquileres de inmuebles similares, para posteriormente efectuar las respectivas correcciones de los datos obtenidos, con base en las posibles diferencias que puedan existir entre sus características extrínsecas e intrínsecas y que permitiera establecer para cada una de las tipologías que se están **avaluando, un valor unitario promedio de renta mensual en el INMUEBLE. Que se está avaluando.**

6.5 MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

Es un método muy importante porque se basa en encuestas que se hacen con diferente personal que vive en el sector de la construcción y de datos para comparación directa en el mercado, también de datos de venta de propiedades similares en el mismo sector.

7. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO EN EL CENTRO DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA, REALIZADO POR LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA.

- Lote Centro, Área: 420 m2 - Via Parque Bolivar.

Valor: \$ 600.000.000,00

Vr. M2: \$ 1.428.571,00



Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



PÁG. 11 AVALUO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

Lote de un frente muy interesante de 14 metros x 30 metros de fondo, en la ciudad de palmira Valle, muy central, cercano al parque Principal Bolivar, a pocas cuadras de la alcaldia, tentativa y oportunidad, para inversionistas, el vecino es otro lote desocupado, donde funcionaba un parqueadero uniendo los 2 llegarían a unos 950 metros

- LOTE EN VENTA – ÁREA: 489,60 M2 - PALMIRA CENTRO

Valor: \$ 637.000.000,00

Vr/m2 \$1.300.000



Para un gran proyecto tenemos este lote plano medidas 15,30 metros de frente x 32 metros fondo con servicios publicos vigentes nomenclatura actualizada cañeria activa cercano a la alcaldia de palmira y su parque

-LOTE O CASALOTE EN VENTA – ÁREA: 1.054 M2, PALMIRA, CENTRO

Valor: \$ 1.900.000.000

Vr/m2: \$ 1.800.000



**ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE**



PÁG. 12 AVALUO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

Características: tiene doble entrada y está habilitado para parqueaderos. Tiene todos los servicios públicos. Está a una cuadra de la plaza de bolívar.

Teniendo suficientes argumentos de juicio, tales como años de construcción, calidad de materiales empleados, acabados y diseño de las construcciones, la buena ubicación del inmueble, la Zonificación y uso actual del terreno, la oferta y demanda para este tipo de inmueble dentro del sector de la construcción, se pudo obtener el valor comercial. Por la situación por la que atraviesa el sector de la construcción y por el repunte que ha tenido el último año en estos sectores.

En mi concepto el Bien Raíz avaluado en las condiciones que se encuentra tiene un valor comercial aproximado hoy marzo 04 de 2021: **SON: CUATROCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$407.400.000,00).**

Nota: El valor señalado en este informe se ha determinado teniendo en cuenta que el inmueble de la referencia tiene una situación jurídica totalmente saneada, es decir, que al efectuar un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que los mismos no tienen vicios que afecten su titulación e impida cualquier tipo de negociación.

VIER DE
Presidente
EVIER DE JESÚS DÁVILA GUEVARA
Presidente
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Palmira.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO

ARMANDO ESCOBAR O.
ARQUITECTO
Matrícula Profesional No. 76700-24789
Registro Código Avaluador
AVAL - 16258477
R.A.A. - A.N.A.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
Arquitecto Mat. 76700-24789
Miembro Activo de Activo de la Lonja de Propiedad Raíz de Palmira.
Registro Código Nacional de Avaluador
AVAL - 16258477 R.A.A. - A.N.A.

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



RÉG. 13 AVALUO COMERCIAL DE UNA VIVIENDA DE DOS PISOS CON CUBIERTA EN TEJA DE BARRO, UBICADA EN LA CALLE 31 Nº 30-45, DEL BARRIO CENTRAL, DEL MUNICIPIO DE PALMIRA-DEPARTAMENTO VALLE DEL CAUCA-REPUBLICA DE COLOMBIA.

REGISTRO FOTOGRÁFICO.

FACHADA



LOCAL



Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE

 LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA

CORREDOR



SALAS Y COMEDORES



Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE

 LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA



ALCOBAS



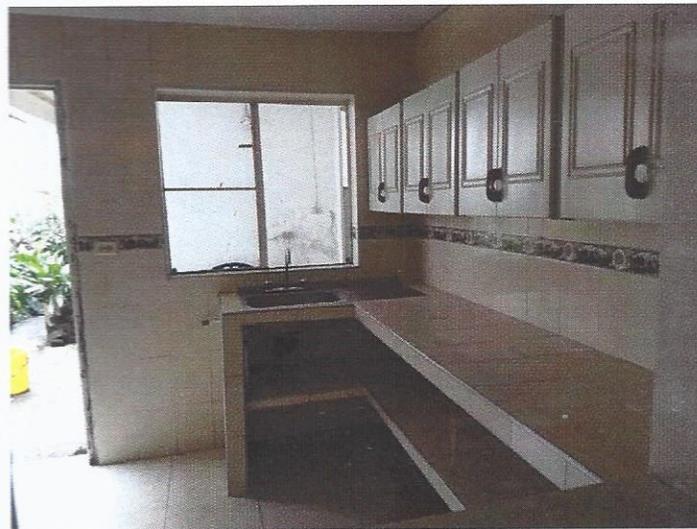
Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE

LP LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA



COCINAS



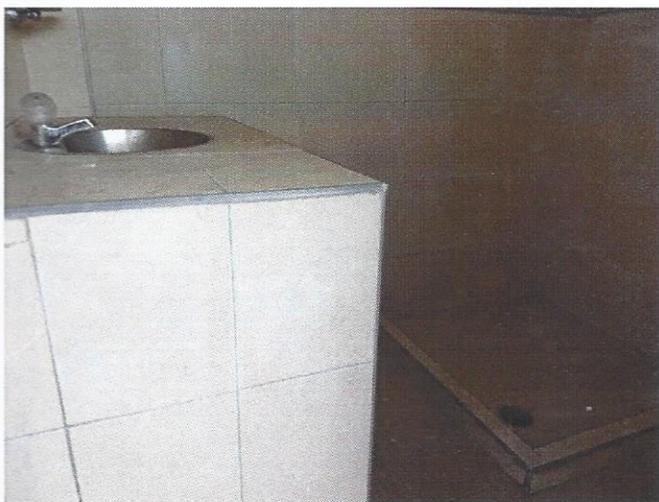
Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE

 LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE PALMIRA



BAÑOS



Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE

LP LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA



PATIOS Y ZONA DE ASEO.



Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

ARMANDO ESCOBAR OSORIO
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD DEL VALLE



GRADAS.



CUBIERTA.



Oficina: Calle 32 No 23-75 Barrio Trinidad – Sector Parque Lineal
Teléfono: 2877802 - Celulares: 310 399 6851 – 312 822 0100
Palmira - Valle

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura



MATRICULA No. 7670024789ULL
Arquitecto
APELLIDOS
Escobar Osorio
NOMBRES
Armando
C.C. 16.258.477
UNIVERSIDAD
Del Valle

Armando Escobar Osorio

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 16.258.477

ESCOBAR OSORIO

APELLIDOS

ARMANDO

NOMBRES


FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 06-MAR-1957

PALMIRA
(VALLE)

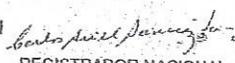
LUGAR DE NACIMIENTO

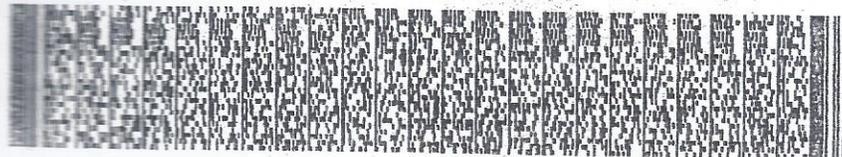
1.73
ESTATURA

B+
G.S. RH

M
SEXO

06-JUN-1977 PALMIRA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION


REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-3107900-00183593-M-0016258477-20091006

0016885846A 2

26507138



PIN de Validación: a80c09fe



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



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) **ARMANDO ESCOBAR OSORIO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16258477, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-16258477**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ARMANDO ESCOBAR OSORIO** 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. 	15 Ago 2018	Régimen Académico
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. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
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. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	06 Ene 2021	Régimen Académico



PIN de Validación: a80c09fe



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	06 Ene 2021	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen



PIN de Validación: a80c09fe



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



- 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.

06 Ene 2021

Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 5B #26-18 CAICELANDIA
Teléfono: 3043341714
Correo Electrónico: eureka72003@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad del Valle

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) **ARMANDO ESCOBAR OSORIO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16258477. El(la) señor(a) **ARMANDO ESCOBAR OSORIO** 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

a80c09fe

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 Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a80c09fe



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



Administración Nacional de Avaluación
Calle 99 No 15 - 37 05, 200
Bogotá D. C. Colombia
Línea gratuita de atención al cliente
En Bogotá: 349 41 41
A Nivel Nacional: 01-8000-423 642

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal