

AVALUÓ BIENES URBANOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA

JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO-SEGOVIA	
Proceso	EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante	CIDESA Cooperativa de Ahorro y crédito
Demandado	NELSON AREIZA ALVAREZ
Radicado	057363189001 2019 00106 00

1.1 Oficina que solicita el avalúo:			
CIDESA Cooperativa de ahorro y crédito (Fanny Lopera Tel. 311 617 49 73)			
1.3 Fecha de la visita:		1.4 Fecha del Informe	
SEPTIEMBRE 08 DE 2022		SEPTIEMBRE 20 DE 2022	
1.5 Tipo de Inmueble:			
LOCAL, BODEGA Y APARTAMENTO			
1.6 Localización:			
Calle San Bartolo, a una cuadra de la calle La Reina.			
1.7 Dirección:		1.8 Urbanización:	
CARRERA 53 A No. 47-08		CALLE SAN BARTOLO	
1.9 Estrato:			
03			
1.10 Ciudad o Municipio:		1.11 Destinación Actual del Inmueble:	
SEGOVIA		VIVIENDA, LOCAL Y BODEGA	
1.12 Documentos suministrados para el avalúo:			
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN FICHA CATASTRAL ESCRITURA DE ADQUISICIÓN			

2. TITULACIÓN

2.1 Propietario:		2.2 Título de Adquisición:	
NELSON AREIZA ÁLVAREZ		Escritura pública No. 993 de noviembre 11 de 2003 notaría única de Segovia.	
C. C. 70.576.383			
2.3 Matrícula Inmobiliaria:		2.3.1 Fuente:	
027-18538		Oficina de registro de II. PP. 027 Segovia	
2.4 Registro Catastral:		2.4.1 Fuente:	
057360100000300020137000000000		Certificado de libertad y tradición.	

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 Características del sector de localización:		
Sector residencial, con todos los servicios, de topografía plana y calle pavimentada.		
3.2 Delimitación del Sector Catastral:		3.3 Sectores Catastrales Próximos:
Residencial estrato 3.		Residencial estrato 3.
3.4 Actividades predominantes del Sector:		3.5 Tipos de Edificación del Sector:
Predomina la actividad residencial.		Construcciones de uno y dos pisos dedicadas a vivienda principalmente.
3.6 Edificaciones importantes del sector	3.7 Vías de acceso	3.8 Transporte Público
El Cementerio en la calle La Reina.	Calle San Bartolo, de topografía plana y pavimentada.	Colectivos y moto taxis.

3.9 Actividad Edificadora
No se observó actividad edificadora en el sector.

3.9.1 Mercado de soluciones habitacionales: No se construyen soluciones de vivienda.
3.9.2 Perspectiva de Valorización: No se proyectan obras que valoricen el sector; las propiedades del sector se encuentran valorizadas por la ubicación y el desarrollo del mismo.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1 Identificación Urbanística: Terreno amplio, plano, firme, ubicado en un sector residencial.	
4.2 Cabida Superficiaria: 505.60 Metros cuadrados	4.2.1 Fuente: ESCRITURA DE ADQUISICIÓN.

NOTA: Según la ficha Catastral, el lote tiene un área de 453.0 Mts2. Para el avalúo se tiene en cuenta del área de la escritura de adquisición que es la referenciada en el certificado de libertad y tradición.

4.3 Linderos			
Los linderos son los mismos detallados en la escritura de adquisición; los colindantes actualizados en la visita de avalúo, son los siguientes:			
Por el Norte: CON PROPIEDAD DE MIRYAM BARRIENTOS EN 64.0 METROS. PREDIO 136			
Por el Sur: CON PROPIEDAD DE NUBIA ZEA No. 47-14, PREDIO 169, EN 64.0 MTS. Y CON SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO No. 47-12			
Por el Oriente: CON LA CARRERA 53 A, O CALLE SAN BARTOLO, EN 7 METROS			
Por el Occidente: PARTE POSTERIOR, CON PROPIEDAD DE ANTONIO SÁNCHEZ EN 8.80 MTS. PREDIO 008			
4.3.1 Fuente: Visita de avalúo asesorada por el Secuestre, señor RAMON ÁNGEL MONTOYA TEL. 311 314 47 25.			
4.4 Forma Geométrica: RECTANGULAR	4.5 Frente: Mts 7.0	4.6 Fondo(promedio): Mts 64.0	4.7 Relación Frente-Fondo: 9.14

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 Generalidades: Edificación de un piso con un local con bodega en la parte frontal y un apartamento con área libre en la parte posterior; tiene acceso por zaguán de 13.60 Mts. Marcado con el No. 47-12, que la separa de la propiedad de Nubia Zea.																										
5.2 Área de construcción: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">DESCRIPCION</th> <th style="text-align: left;">DIMENSIONES MTS.</th> <th style="text-align: left;">ÁREA MTS2.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APARTAMENTO</td> <td>7.0 X 14.0</td> <td>98.0</td> </tr> <tr> <td>ÁREA LIBRE</td> <td>7.20 X 8.0</td> <td>57.60</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TOTAL APTO.:</td> <td>155.60</td> </tr> <tr> <td>LOCAL</td> <td>IRREGULAR</td> <td>93.0</td> </tr> <tr> <td>BODEGA</td> <td>7.20 X 8.50</td> <td>61.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TOTAL LOCAL Y BODEGA:</td> <td>154.20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL CONSTRUCCION</td> <td>309.80</td> </tr> </tbody> </table>			DESCRIPCION	DIMENSIONES MTS.	ÁREA MTS2.	APARTAMENTO	7.0 X 14.0	98.0	ÁREA LIBRE	7.20 X 8.0	57.60		TOTAL APTO.:	155.60	LOCAL	IRREGULAR	93.0	BODEGA	7.20 X 8.50	61.20		TOTAL LOCAL Y BODEGA:	154.20	TOTAL CONSTRUCCION		309.80
DESCRIPCION	DIMENSIONES MTS.	ÁREA MTS2.																								
APARTAMENTO	7.0 X 14.0	98.0																								
ÁREA LIBRE	7.20 X 8.0	57.60																								
	TOTAL APTO.:	155.60																								
LOCAL	IRREGULAR	93.0																								
BODEGA	7.20 X 8.50	61.20																								
	TOTAL LOCAL Y BODEGA:	154.20																								
TOTAL CONSTRUCCION		309.80																								

5.3	Distribución general: APARTAMENTO: Consta de sala-comedor, cocina, 3 alcobas, dos baños y patio con zona de ropas. ÁREA LIBRE: Salón apto para ampliación del apartamento. LOCAL Y BODEGA: Dos salones contiguos, uno con frente a la calle y el otro con acceso lateral por el zaguán; total dos salones amplios.
5.4	Edad de la edificación: El apartamento tiene 10 años de construido. Las bodegas 19 años
5.5	Especificaciones constructivas: APARTAMENTO: Paredes en ladrillo revocado y pintado, pisos en cerámica, techo en teja de barro sobre estructura de madera aserrada y tablilla de zapan. ÁREA LIBRE: Columnas y vigas en ferro concreto, paredes en ladrillo ranurado, piso en cemento y techo en teja de barro sobre estructura de madera aserrada y tablilla de sapán. COCINA: Sencilla, mesón en acero inoxidable con gabinetes superiores. BAÑOS: En porcelana, enchapados en cerámica, sin cabinas. LOCAL Y BODEGA: Paredes en ladrillo sin revocar, a la vista, piso en cemento y techo de zinc sobre estructura de madera aserrada, sin cielo raso.
5.6	Estado de conservación: APARTAMENTO: El estado de conservación es bueno (2.0). LOCAL Y BODEGA: Estado regular (3.0)
5.7	Equipamiento especial: No tiene.
5.8	Servicios Públicos: Cuenta con todos los servicios públicos como: Acueducto, energía y alcantarillado.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Lote de terreno con una edificación de un piso consistente en un local con bodega y un apartamento con buenos acabados y un área libre; además del acceso frontal, se beneficia de un zaguán que sirve de acceso al apartamento y a la bodega. Para el avalúo se tiene en cuenta la ubicación, el desarrollo del sector, el área construida, las especificaciones constructivas, los acabados y la destinación comercial y residencial de la propiedad.

7 AVALÚO COMERCIAL

7.1 Terreno		
Área Mts2	Valor \$ / Mt2	Valor total
505.60	\$676.202	\$341.887.660
7.2 Construcción Mts2.		
APARTAMENTO: 98.0	\$ 1.238.411	\$ 121.364.276
ÁREA LIBRE: 57.60	\$ 247.682	\$ 14.266.495
LOCAL: 93.0	\$ 793.997	\$ 73.841.732
BODEGA: 61.20	\$ 793.997	\$ 48.592.624
TOTAL CONSTRUCC.: 309.80		\$ 258.065.127
Total avalúo		\$ 599.952.787
Valor en letras: QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M.L.		

CALCULOS ESTADISTICOS – METODO DE COSTOS

AVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION

APARTAMENTO		LOCAL	
AREA CONSTRUIDA	98,00	AREA CONSTRUIDA	93,00
ESTADO	2	ESTADO	3
VIDA UTIL	70	VIDA UTIL	70
VETUSTEZ	10	VETUSTEZ	19
% VIDA USADA	14,29%	% VIDA USADA	27,14%
VR MT2 NUEVO	\$ 1.380.722,00	VR MT2 NUEVO	\$ 1.170.069,00
VR A NUEVO	\$ 135.310.756	VR A NUEVO	\$ 108.816.417
% DEPRECIACION	10,307%	% DEPRECIACION	32,141%
VR A DEPRECIAR	\$ 13.946.479,62	VR A DEPRECIAR	\$ 34.974.684,59
VR CONSTRUCCION	\$ 121.364.276	VR CONSTRUCCION	\$ 73.841.732
V/R METRO CUADRADO	\$ 1.238.411	V/R METRO CUADRADO	\$ 793.997

AREA LIBRE		BODEGA	
AREA LIBRE (EN LOSA Y TECHO E INTERIOR)	57,6	AREA CONSTRUIDA	61,20
PONDERACION	20%	ESTADO	3
VR METRO CUADRADO AREA CONSTRUIDA	\$ 1.238.411	VIDA UTIL	70
VR TOTAL AREA LIBRE	\$ 14.266.495	VETUSTEZ	19
V/R METRO CUADRADO	\$ 247.682	% VIDA USADA	27,14%
		VR MT2 NUEVO	\$ 1.170.069,00
		VR A NUEVO	\$ 71.608.223
		% DEPRECIACION	32,141%
		VR A DEPRECIAR	\$ 23.015.598,89
		VR CONSTRUCCION	\$ 48.592.624
		V/R METRO CUADRADO	\$ 793.997

CONCLUSION DEL AVALUADOR

AVALUO TOTAL

APARTAMENTO	\$ 135.630.771
LOCAL	\$ 73.841.732
BODEGA	\$ 48.592.624

TOTAL \$ 258.065.127

EL TOTAL DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS M.L. (\$ 258.065.127)

ANEXOS METODO DE COSTOS

TIPOLOGIA CONSTRUDATA REVISTA No. 198

TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Bodega : 6<h< 12 m				1.645.456		1.815.289
Bodega h < 3 m				1.115.428		1.170.069

DOCUMENTO TECNICO 2022- MUNICIPIO DE MEDELLIN

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO					
COSTO DIRECTO CONSTRUCCION AÑO 2022					
Destinacion Economica	Tipologia	Directo	Total	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFIA
		año2022	año2022		
Residencial Unifamiliar	Unifamiliar VIS	\$ 1.200.628	\$ 1.380.722	Estratos 3 y 2 - OBRA GRIS. Son construcciones generalmente mayores a 70 m² en máximo 3 niveles de piso y normalmente corresponden a construcciones en serie sin aislamientos laterales, MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL	

GERARDO CEBALLOS ALVAREZ – Avaluador
Registro RAA: AVAL-70251196 TEL. 324 90 85 Celular: 311 634 54 31
EMAIL: gerceballos@hotmail.com

CALCULOS ESTADISTICOS – METODO DE MERCADO

TIPO DE INM.	Municipio	FUENTE VERIFICABLE	LINK	FECHA PUBLICACION	VALOR CON CONSTRUCCIONES	VALOR INMUEBLE	ÁREA Lote m²
CASA	SEGOVIA/SAN BARTOLO	STELLA GOMEZ CRA 48 50A-49	DIRECTO	SEPTIEMBRE 2022	\$ 222.000.000	\$ 121.717.674	148,00
CASA	SEGOVIA/SAN BARTOLO	NUBIA ZEA 831 74 46 CALLE 53 47-14	DIRECTO	SEPTIEMBRE 2022	\$ 256.185.000	\$ 136.683.390	170,79
CASA	SEGOVIA/SAN BARTOLO	MARIO RESTREPO 311 308 94 37 C1 47 53A 07	DIRECTO	SEPTIEMBRE 2022	\$ 330.000.000	\$ 176.066.196	220,00
CASA	SEGOVIA/SAN BARTOLO	JAIME GUERRA 311 312 09 99 CL 56 47-55/57	DIRECTO	SEPTIEMBRE 2023	\$ 184.800.000	\$ 86.183.795	154,00
CASA	SEGOVIA/SAN BARTOLO	REINA AGUDELO 314 800 41 05 CRA 47 56-28/26	DIRECTO	SEPTIEMBRE 2024	\$ 140.000.000	\$ 61.570.659	140,00
CASA	SEGOVIA/SAN BARTOLO	BREIMER ALVAREZ 3147282675 CL 53 54A-32	DIRECTO	SEPTIEMBRE 2022	\$ 186.340.000	\$ 107.672.220	140,00

CLASIFICACION DE LA INFORMACION

No	AREA	OFERTA	VR MT2
1	148,00	121.717.674	822.417
2	170,79	136.683.390	800.301
3	220,00	176.066.196	800.301
4	154,00	86.183.795	559.635
5	140,00	61.570.659	439.790
6	140,00	107.672.220	769.087

CONSTRUDATA No. 203					
vr mts2	Area Cons	uso	Estado	Fitto y Corvini	
\$ 713.952	148,00	5%		2	5,094%
\$ 1.774.895	170,79	70%		2	60,578%
\$ 1.774.895	220,00	70%		2	60,578%
\$ 713.952	154,00	14%		2	10,307%
\$ 713.952	140,00	30%		2	21,534%
\$ 1.774.895	179,80	82%		2	75,349%

ANALISIS DE LA INFORMACION

3.1 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION

No	OFERTA	AREA	F. AREA	F. NEGOCIACION	FACTOR-GRAL	VR MT2	VALOR-U-HOMO
1	121.717.674	148,00	0,83	1,000	0,8317	822.417	684.006
2	136.683.390	170,79	0,85	1,000	0,8498	800.301	680.067
3	176.066.196	220,00	0,88	1,000	0,8827	800.301	706.392
4	86.183.795	154,00	0,84	1,000	0,8367	559.635	468.233
5	61.570.659	140,00	0,82	1,000	0,8248	439.790	362.739
6	107.672.220	140,00	0,82	1,000	0,8248	769.087	634.342
SUJETO		505,60		1,000		-	0

ANALISIS DE VARIANZA:

4.1 ANALISIS DE VARIANZA CON TODOS LOS COMPARABLES

No	VALOR-U-HOMO	DIS-SIM	DS-CUAD	PTOS-CRT	LIMITE P.C	
1	684.006	94.710	8.969.951.198	0,67	1,21	
2	680.067	90.770	8.239.254.871	0,65	1,21	
3	706.392	117.095	13.711.304.524	0,83	1,21	
4	468.233	-121.064	14.656.393.987	-	0,86	1,21
5	362.739	-226.558	51.328.433.781	-	1,61	1,21
6	634.342	45.046	2.029.136.794	0,32	1,21	

SUJETO	SUJETO	-	0	-	
	SUMA	3.535.779		98.934.475.154	SUMA
	DATOS	6		5	DAT OS
	PROMEDIO	589.297		19.786.895.031	VARIANZA
	DESVIACION	140.666			
	COEFI-VAR	23,87%			
	MAXIMO	706.392			
	MINIMO	362.739			
	MODA	NA			
	MEDIANA	657.205			
	%ASIMETRIA	NA			

4.2 ELIMINACION DE PUNTOS CRITICOS

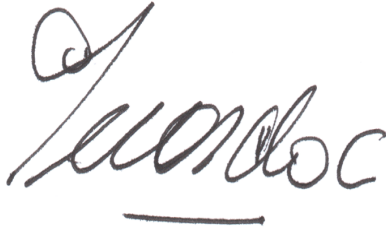
No	VALOR-U-HOMO	DIS-SIM	DS-CUAD	PTOS-CRT	LIMITE P.C	
1	684.006	7.804	60.909.896	0,06	1,21	
2	680.067	3.865	14.938.181	0,03	1,21	
3	706.392	30.190	911.432.031	0,21	1,21	
6	634.342	-41.859	1.752.209.882	-	0,30	1,21

0	SUJETO	-	0	-	
	SUMA	2.704.807		2.739.489.991	SUMA
	DATOS	4		3	DATOS
	PROMEDIO	676.202		913.163.330	VARIANZA
	DESVIACION	30.219			
	COEFI-VAR	4,47%			
	MAXIMO	706.392			
	MINIMO	634.342			
	MODA	NA			
	MEDIANA	682.037			
	%ASIMETRIA	NA			

CONCLUSION DEL AVALUADOR

TIPO	CONCLUSION	MAXIMO	MINIMO
VR METRO CUADRADO	\$ 676.202	\$ 706.392	\$ 634.342
AREA	505,60	505,60	505,60
TOTAL AVALUO	\$ 341.887.660	\$ 357.151.690	\$ 320.723.544

EL TOTAL DEL VALOR DEL LOTE ES DE TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M.L. (\$ 341.887.660)



GERARDO CEBALLOS ALVAREZ
Registro RAA: AVAL-70251196
Expedido por **ANA**

VIGENCIA DEL AVALÚO:

Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

ALCANCE Y RESTRICCIONES DE LA VALUACIÓN:

Avalúo Comercial: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo con sus características generales, área y localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Esta valuación se efectúa considerando las condiciones económicas, sociales y culturales encontradas en el momento de la visita del perito; los aspectos normativos de uso del suelo y las afectaciones o servidumbres que indician sobre el predio objeto de la tasación.

El alcance específico es determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio urbano: valor integral del terreno y construcciones. Otros factores que considera la experticia de valuación son el principal uso actual del suelo, la tecnología aplicada, el estrato, la ubicación dentro de la manzana o cuadra, la ubicación en el nivel del edificio, tamaño y acabados.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Este informe de avalúo se elabora cumpliendo con los requisitos de la Norma Técnica Sectorial NTS 01, por lo que se declara que:

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Avaluador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.

Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del presente informe.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Avaluador tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.

El Avaluador ha realizado una inspección o verificación personal a los bienes objeto de valuación.

La persona que ha intervenido en la elaboración del informe es Gerardo Ceballos Álvarez, Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA. (Ley 1673 de 2013)

HIPÓTESIS DE VALUACIÓN

El predio tiene un uso normativamente permitido por el plan de ordenamiento territorial y las normas ambientales; está en condiciones de libre transacción en el mercado; no tiene restricciones al dominio de acuerdo con el certificado de libertad y tradición emitido el 6 de julio de 2022 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Segovia, Matricula Inmobiliaria **Nro. 27-18538**.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanzó a conocer y soportar. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones que se describen El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio; La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta; El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están valorando; El valuador realizó visita al bien.

DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION. (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

El avaluador manifiesta que no tiene ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el avaluador alcanzó a conocer y soportar;

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las consideraciones generales y condiciones jurídicas restrictivas que se describen en el informe; El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio La valuación se llevó a cabo conforme a un código de conducta. El perito avaluador realizó visita al bien.

CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD

El Avaluador firmante, certifica que:

El monto de avalúo referido al bien inmueble ubicado en la Calle 51 No. 51-35/39/41/43 municipio de Segovia, Antioquia, conforme a la inspección técnica realizada en junio 28 de 2022, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y universalmente admitidos como justos; sin que haya influido en su trabajo ningún otro factor, intención o sentimiento personal, que pudiese alterar en lo más mínimo, tanto los datos o hipótesis de trabajo, como el resultado obtenido al aplicar los mencionados métodos.

No se tiene ningún interés, ni directo, ni indirecto con los bienes valuados en cualquier posible operación comercial; ni lo ligan con el propietario lazos familiares, ni de ninguna otra índole.

Los servicios fueron requeridos única y exclusivamente en el carácter profesional de Avaluador conscientes de mis deberes y responsabilidades.

Todos los datos obtenidos de terceras personas o de archivos para confeccionar las estadísticas necesarias en este estudio son ciertos, hasta donde alcanza la buena fe del avaluador y que no ha exagerado ni omitido, conscientemente, ningún factor importante que pueda influir en el resultado de este avalúo.

JURAMENTO: Referente a lo preceptuado por **Artículo 226 del Código General del Proceso** el Suscrito manifiesta bajo la gravedad de juramento que en el dictamen presentado mi opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional y no tengo intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución de la labor encomendada.

PROFESIÓN: Técnico agropecuario y Perito Avaluador.

PUBLICACIONES: Relacionadas con la materia del Peritaje, sin publicaciones.

LISTAS DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO: Anexo lista en documento adjunto, que contiene los datos de algunos avalúos de los que he llevado registro, que están relacionados con avalúos de inmuebles.

DESIGNACIONES POR LA MISMA PARTE O APODERADO: Manifiesto que no he sido designado por el mismo abogado, para el avalúo de otros inmuebles dentro de procesos judiciales diferentes.

CAUSALES DE EXCLUSIÓN: Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de inclusión dispuestas en el artículo 50 del C. G. del P.

DECLARACIÓN NUM. 8° ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Informo que el método utilizado para la práctica del avalúo objeto de la presente, es siempre el mismo.

DECLARACIÓN NUM. 9° ART. 226 DEL C.G. DEL P.: Manifiesto que, en el ejercicio regular de la profesión, en cuanto avalúos comerciales de inmuebles se refiere, utilizo los métodos señalados en la Resolución Nro. 620 del 23 de 14 de Octubre 08 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” el cual establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

PBOT DEL MUNICIPIO DE SEGOVIA. ACUERDO No. 36 DE 2002.

MÉTODOS VALUATORIOS:

DEFINICION. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

METODOLOGIA.

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

MÉTODO DE MERCADO (ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):

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

En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.