

refe: 2019-0456

julio cesar perez chicue <perezchicueabogado@hotmail.com>

Lun 5/04/2021 1:14 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j03cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (10 MB)

HUGO L- 2.pdf; HUGO L-1.pdf;



Es así que con el avalúo comercial se procedió a presentar el dictámen obtenido en la forma que se nos autoriza en el numeral 1. Del art 444 del C.G.P. directamente contratado por el abogado de la acción, siendo este auxiliar de la Justicia de esta precisa especialidad, como se lo ha acreditado con la presentación del informe adjunto a la demanda y posteriormente ante la segunda solicitud del despacho en este sentido.



II.- En tanto, el estudio y avalúo fue objeto de revisión, además para actualizarle - bien inmueble de matrícula inmobiliaria 373-24901 ubicado en Yotoco- Valle, una vez determinar las consideraciones por las cuales no es idóneo el avalúo catastral para establecer su precio real, y ajustarlo a la actualidad, pues este fue dado con fecha del mes de marzo de 2020, procediéndose a la confirmación del lugar con el registro fotográfico, ubicación dentro del sector y la fijación comercial en el momento actual -

Se allega certificación de **AVALÚO ACTUALIZADO - Para la vigencia 2021 - índice aplicado actuarial de 6,13% - suscrita por el evaluador auxiliar de la justicia**

Este precisa que la Variación de la inflación de Colombia provee el basamento en el IPC (Índice de Precios al Consumidor) que mide la variación de los precios de la canasta familiar (bienes y servicios) en un lapso determinado, lo cual está controlado por el Banco de la República de Colombia. Aplicando de dicha fuente un índice porcentual dado para la Vigencia 2021 del 6,13%

Área Construída- 334 m2	Valor m2/cons. \$350.000,00	Avalúo 2020 - \$116.900.000	Avalúo 2 021 \$ 124.065.970
Área sin construir - 71m2	Valor m2/cons. \$ 260.000,00	Avalúo 2020 - \$ 18.460.000	Avalúo 2 021 \$ <u>19.591.598</u> \$ <u>143.657.568</u>

Solicito al Señor Juez acoja este avalúo técnico y las debidas aclaraciones al respecto de conformidad con lo que ha indicado y que se asume para estos fines.

Anexo: Certificación de Avaluador y experticia base del Avalúo .

JULIO CESAR PEREZ CHICUE
T.P. 60.880 CSJ



SEÑOR

JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL DE BUGA - VALLE

E.....S.....M

REFERENCIA PROCESO DE LIQUIDACION

SUSECION RADICADO No. 2019-0456

ATENCION DE AUTO 530 DE 24 DE Marzo De 2021.

JULIO CESAR PEREZ CHICUE, abogado titulado y en ejercicio, vecino de la ciudad de Guadalajara de Buga, Con oficina profesional indicada en el membrete, identificado con la C.C. No.14.887.646 de Buga y portador de la T.P. No.60.880 del C.S.J. apoderado de las persona del Sr. HUGO ALBERTO LIBREROS ZUÑIGA, persona mayor de edad y de esta vecindad identificado con la C.C.14.887.958 Calidad acreditada, en razón a la causa liquidatoria de la señora quien en vida respondía al nombre de CARMEN HELENA ZUÑIGA DE LIBREROS, y se identificaba con la c.c. 29. 279.638 de Buga, por medio del presente escrito presento al despacho lo correspondiente a la precisión indicada en auto 530 de 24 de Marzo De 2021.

Primero en cuanto al avalúo presentado de la siguiente manera:

1.- Ciertamente en auto 839 de Julio 16 de 2020 se indica que el avalúo NO SE TENDRIA EN CUENTA aludiéndose a la razón que hoy preciso sanear de la siguiente forma:

El mismo ha de obrar en cuanto que se considera que el avalúo catastral no es idóneo para establecer su precio real. Menos para tomarlo como base para realizar un incremento del 50% como permitiría el numeral 4 de la norma del Art.444 del C.G.P.

Ello se ha consultado con el perito auxiliar de la justicia y al verificarse este evento, se me indica de la manera que se transcribe a continuación:

“Una cualidad del bien inmueble para su valorización es la de ofrecerle a la comunidad las mejores posibilidades de uso y disfrute del mismo. Es extenso de un lote uniforme de situación geo urbanística privilegiada, los ítems que recoge la valorización por catastro solo recoge datos básicos de un predio, no los de su conformación, posicionamiento e influencia urbana para ser afecto de valores comerciales de orden específico, por ello el avalúo catastral se denota insuficiente, inadecuado y supremamente elemental, no traduce la realidad del predio”.

AVALÚO COMERCIAL

ACLARACION Y AJUSTE

Solicitante

Dr:

Julio César Pérez Chicué

Avaluador:

Gildardo Patiño Mazuera

Buga - Marzo 25 de 2021



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

ACTUALIZACION DE AVALÚO COMERCIAL

Destino: SEÑOR - Juez Tercero Civil Municipal de Buga.

REFERENCIA: LIQUIDACION DE SUCESION -
RADICADO No. 2018-0545

El estudio de este avalúo y su revisión para actualizar es respecto de un bien inmueble de matrícula inmobiliaria 373-24901 ubicado en Yotoco- Valle, se realizó por solicitud del doctor Julio César Pérez Chicué, TP. 60.880 del CSJ, con el propósito de determinar las consideraciones por las cuales no es idóneo el avalúo catastral para establecer su precio real, y ajustarlo a la actualidad, pues este fue dado con fecha del mes de marzo de 2020, procediéndose a la confirmación del lugar con el registro fotográfico, ubicación dentro del sector y la fijación comercial en el momento actual - ,

Oportunidad Legal – Procedibilidad:

Orienta esta actividad el Artículo 444 - 4 del C.G.P. Avalúo del bien sujeto a las reglas siguientes:

- 1.- El dictamen pericial directamente contratado por el abogado de la acción a este perito auxiliar de la Justicia en esta especialidad.
4. Tratándose de un bien inmueble el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. **En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.**

RAZON: LA PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN- Una cualidad del bien inmueble para su valorización es la de ofrecerle a la comunidad las mejores posibilidades de uso y disfrute del mismo. Es extenso de un lote uniforme de situación geo urbanística privilegiada, los ítems que recoge la valorización por catastro solo recoge datos básicos de un predio, no los de su conformación, posicionamiento e influencia urbana para ser afecto de valores comerciales de orden específico, por ello el avalúo catastral se denota insuficiente,



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

inadecuado y supremamente elemental, no traduce la realidad del predio.

CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO ACTUALIZADO
Para la vigencia 2021
6,13%

Por medio del presente documento certifico que:

Anexo: Variación de la inflación de Colombia desde 1946 - **Variación de la inflación de Colombia**- La información está basada en el IPC (Índice de Precios al Consumidor) que mide la variación de los precios de la canasta familiar (bienes y servicios) en un lapso determinado, lo cual está controlado por el Banco de la República de Colombia. De la Vigencia 2021 aplicamos 6,13%

Área Construída- 334 m2	Valor m2/cons. \$350.000,00	Avaluó 2020 - 2021 \$116.900.000 \$ 124.065.970
Área sin construir - 71m2	\$ 260.000,00	\$ 18.460.000 \$ <u>19.591.598</u> <u>\$ 143.657.568</u>

SON. Un ciento cuarenta y tres millones seiscientos cincuenta y siete mil quinientos sesenta y ocho pesos mcte,

Para ilustrar y como soporte de este ajuste adjunto nuevamente el contenido de la evaluación realizada para la valoración pericial

Cordialmente,

Gildardo Patiño Mazuera



GILDARDO PATIÑO MAZUERA

C. C. N° 19'095.959 de Bogotá (Cundinamarca)
Perito Avaluador. *cc 19 095. 959.*

04319
672235
namarca)
ta de 19

AVALÚO COMERCIAL

Solicitante

Sr:
Hugo A. Libreros
CC: 14.887.958

Valuador:
Gildardo Patiño Mazuera
CC: 19.095.959 de Bogotá
Licencia CSJ 201

Guadalajara de Buga, marzo 05 de 2020



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

AVALÚO COMERCIAL



Calle 9 No.4-45/49
Barrio Diego Rengifo Salazar
Municipio de Yotoco
Departamento del Valle del Cauca
Colombia



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

TABLA DE CONTENIDO

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- ASPECTOS JURÍDICOS DEL PREDIO
- 3.- UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD
- 4.- ÁREAS Y PERIMETRO DEL PREDIO
- 5.- LINDEROS DEL INMUEBLE
- 6.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
- 7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE
- 8.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
- 9.- DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL PREDIO
- 10.- GENERALIDADES Y CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL SECTOR
- 11.- INFRAESTRUCTURA URBANA
- 12.- PROBLEMAS QUE PRESENTA EL SECTOR
- 13.- PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
- 14.- METODOLOGÍA
- 15.- METODOLOGÍA DE AVALÚO
- 16.- CÁLCULO DE VALOR
- 17.- CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO
- 18.- ANEXOS



1.- INTRODUCCIÓN

El estudio de este bien inmueble se realizó por solicitud del señor Hugo Alberto Libreros Zúñiga, cc: 14.887.958, con el propósito de determinar el estado actual del mismo, procediéndose a su mensura, el registro fotográfico, ubicación dentro del sector y la fijación comercial en el momento actual.

2.- ASPECTOS JURÍDICOS DEL PREDIO

2.1.- PROPIETARIO.- La causante - CARMEN HELENA ZUÑIGA DE LIBREROS, y se identificaba con la c.c. 29. 279.638 de Buga, (q.e.p.d) tal como se acredita en el Registro civil de defunción No. 06209302 de la Registraduría Nacional del Estado civil.

Sucesores Interesados en la propiedad:

A.- VICTOR DANIEL LIBREOS ZUÑIGA, con virtud hereditaria directa, por ser hijo legítimo y sobreviviente.

B.- JAVIER HUMBERTO LIBREROS ZUÑIGA, con virtud hereditaria directa, por ser hijo legítimo (premuerto - fallecido el 16 de agosto de 1988, acreditado por el certificado de defunción No 059723 de la Registraduría Nacional del Estado civil).

C.- LUZ ELENA LIBREROS ZUÑIGA, con virtud hereditaria directa, por ser hija legítima y sobreviviente.

2.2.- TÍTULO DE ADQUISICIÓN. De acuerdo con escritura pública No.1140 de la Notaría Primera del Círculo de Buga, Valle del Cauca, correspondientes a un Bien Inmueble ubicado en la calle 9 No. 4-45/49 del municipio de Yotoco, Valle del Cauca.

2.3.- MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE, No. No.373-24901 Registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga (Valle), como consta en el referido Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria.

2.4 CÉDULA CATASTRAL DEL INMUEBLE:
768900100000000430008000000000, según Matrícula 373-24901.
Predial: 010000430008000



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

- 2.5.- **ESTRATO SOCIOECONÓMICO:** El bien inmueble se encuentra clasificado socio-económicamente como Estrato cero (0).
- 2.6- **USO DE SUELO DEL INMUEBLE.-** Con base en la normatividad vigente para el sector, el uso del suelo para este predio es residencial.
- 2.7.- **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO PARA EL AÑO 2019.-** El predio en estudio se encuentra..... según recibo expedido en el municipio de Buga

Nota: Este informe NO incluye estudio de títulos, ni levantamiento topográfico y arquitectónico.

3.- UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD

El bien inmueble urbano sujeto a estudio se encuentra localizado en la República de Colombia, Barrio Diego Rengifo Salazar - municipio de Yotoco – Departamento del Valle del Cauca, en la calle 9 N0 4 – 45 y 4 – 49 - predio No. 7689001000043000800 ante la oficina de catastro municipal – Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Buga.

4.- ÁREAS Y PERÍMETRO DEL PREDIO

ÁREA SUPERFICIARIA DEL TERRENO.- El área superficial del bien inmueble en estudio es de: Cuatrocientos cinco metros cuadrados (405 M2) Frente. 10.00 x 40,50 de fondo.

PERÍMETRO: Norte: 10,00 mts. Sur (frente) sobre la calle 9 No. 4-45/49, 10,00 mts. Oriente, 40,50 mts. Occidente, 40.50 mts. Total del perímetro 101.00 metros lineales, con un área no construida de 71 metros cuadrados (71.00 M2)

FUENTE.- EP 1140 de 19 de junio de 2014 de la Notaría Primera de Buga - Valle.

5.- LINDEROS DEL INMUEBLE

Según Escritura Un mil ciento cuarenta (1140) de la Notaría Primera del Círculo de Guadalajara de Buga los siguientes son los linderos:
NORTE: con predio que es o fue de herederos de María Ramírez en diez metros (10 mts);



ORIENTE: con predio que es o fue de Jesús Herney Canizales Reina en cuarenta metros con cincuenta centímetros (40,50mts) **SUR:** con la calle 9 No.4-45/49, en diez metros (10.00 mts) siendo éste, su frente y **OCCIDENTE:** con predio que es o fue de herederos de Gerardo Loaiza y predio que es o fue de Carmen Castaño, en longitud de cuarenta metros con cincuenta centímetros. (40.50 mts)

FUENTE.- EP 1140 de 19 de junio de 2014 de la Notaría Primera de Buga - Valle.

6.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE.

6.1.- CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE POR SU UBICACIÓN.- Urbano. El predio se encuentra ubicado en un área urbanizada.

6.2.- TIPO DE INMUEBLE.- Casa de habitación de un solo piso.

6.3.- CLASE DE PROPIEDAD.- Privada /Particular-

6.4.- FORMA GEOMÉTRICA GENERAL.- La figura geométrica del terreno es Rectangular, con un área de 405.00 metros cuadrados.

6.5.- RELIEVE.- Plano, sin niveles internos, conforme al nivel general de la vecindad.

6.6.- SITUACIÓN - DISPONIBILIDAD ACTUAL DEL INMUEBLE.- El inmueble al momento de realizar las visitas, se encuentra ocupado.

6.7.- DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL PREDIO El inmueble al momento de realizar las visitas, se encuentra destinado a uso privado habitacional.

6.8.- DELIMITADO.- Por los puntos descritos según linderos establecidos en la Escritura Pública No. 1140 de la Notaría primera del Círculo notarial de Guadalajara de Buga.

6.9.- VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE.- La vía principal es la carrera 5 o arteria la cual se encuentra suficientemente alimentada por servicio de buses intermunicipales, mototaxistas y particulares en general. La vía alterna es la carrera 4, y por el norte la vía anterior, calle 8.

6.10.-SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.- El inmueble cuenta con las redes e instalaciones de servicios públicos básicos domiciliarios de energía, agua potable, alcantarillado y gas.

6.11.-VETUSTEZ.- La edad de la construcción es de aproximadamente 45 años, terminado en materiales tradicionales de la región.



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

7.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación; Al fondo, a mano derecha hay construido una especie de cobertizo que recubre dos cuartos en obra negra para bodega. Se destaca que su apariencia ha sufrido afectación natural para con respecto a la solidez de sus estructuras, en términos normales y aceptables para adecuarlo a este criterio.

8.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

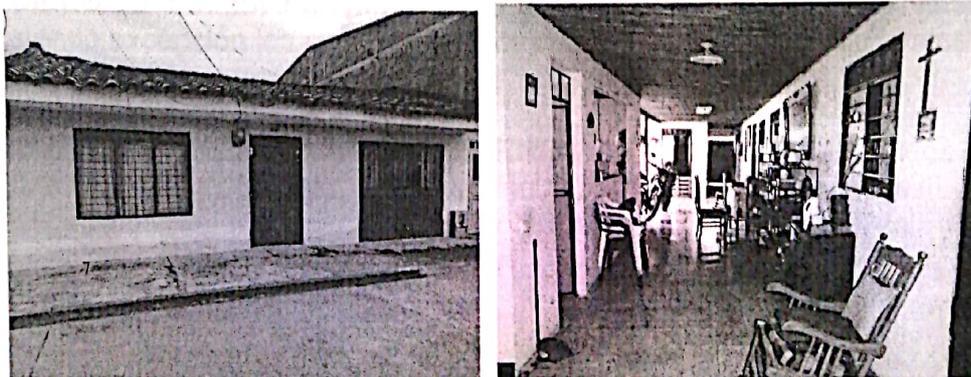
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.-

El tipo de vivienda a la que corresponde la construcción del inmueble en estudio, es vivienda de tipología del siglo veinte (20) y sus materiales le son correspondientes al estilo de albañilería de la misma datación, conservando patrones españolizados de los pueblos de esta región.

EXTERIOR E INTERIOR.- Los materiales utilizados son de ladrillo quemado y cemento, debidamente repellados, pero sin estucar en parte y en otra solamente ladrillo sin repellar.



Cocina y lavadero

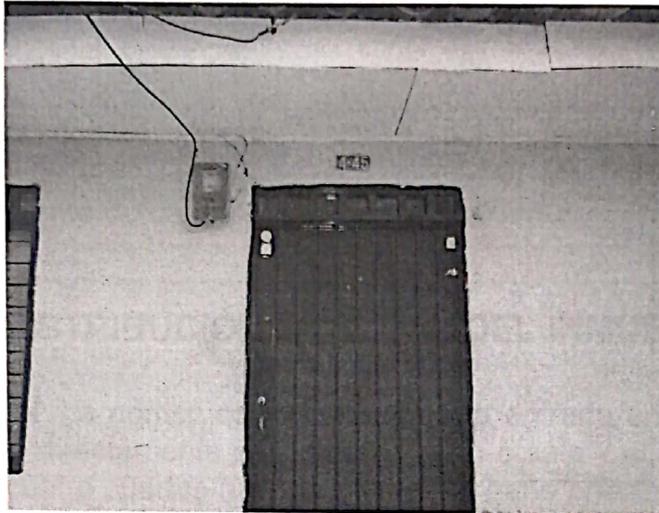


Escalera y pasadizo

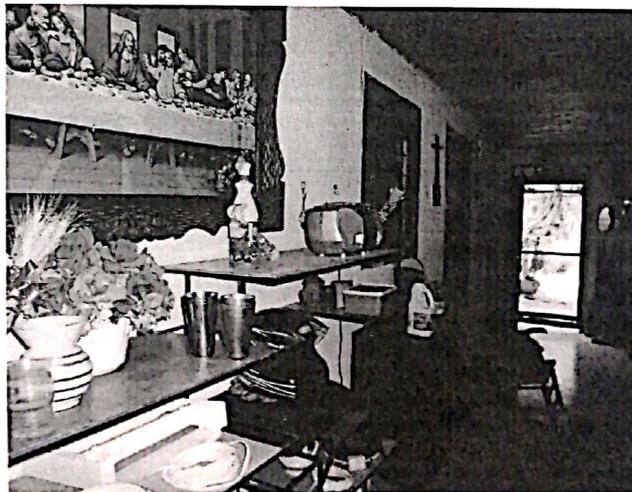


Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

FACHADA.- Estandarizada y sólida, con ventana en su frente, lado izquierdo, limitada a una puerta de entrada, seguida de un zaguán. Al lado derecho, en su frente, una puerta reja que permite la entrada directa al cuarto denominado No. 1.



CUBIERTA.- O techo, en teja de barro cocido presenta problemas leves de goteras.



CIELO RASO: En machimbre, se encuentra en relativo buen estado, siendo excepción los cielo raso de los cuartos 1 y 4 que son de lámina de zinc.

ACABADO DE LOS MUROS INTERNOS.- Todos están contruidos con ladrillo de barro cocido, debidamente repellados pintados, sin estucar., especialmente los de los cuartos salas y comedor. (una sala está habilitada como cuarto)



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR: Conserva puertas en los cuartos y baños, además de una comunicante con el patio exterior.

PINTURA EXTERIOR.- Fachada pintada con pintura blanca y cenefa café resistente al agua.

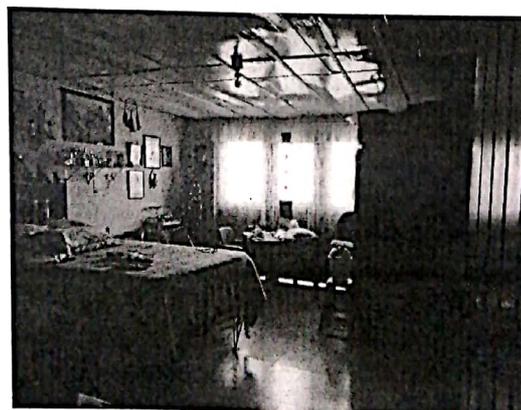
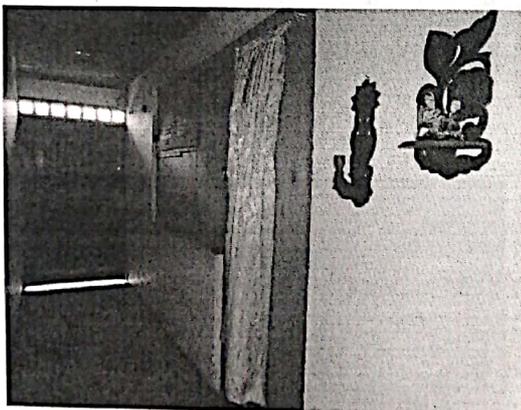
PINTURA INTERIOR.- Los muros están pintados con vinilo blanco lavable.

ESTRUCTURA. Se trata de una construcción cuyos muros están bien cimentados y sólidos.

PISOS: En cemento puro y baldosas corrientes.

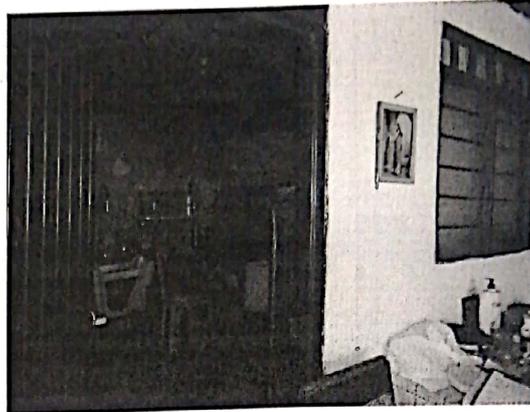
9.- DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

DISTRIBUCIÓN: La construcción presenta una entrada en su frente, al cual se accede directamente a un primer salón o sala y al área de patio ornamental y cuatro cuartos habitacionales, un baño principal y la cocina comedor. Posteriormente al franquear una puerta se accede al lavadero, un baño auxiliar, una enramada cobertizo que recubre dos cuartos en obra negra para bodega, para finalmente acceder a un patio mayor en tierra, sembrado de árboles.





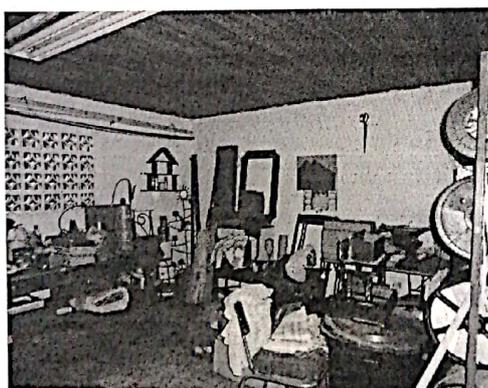
Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201



Corredor



Nicho



Area de comedor



Baño principal

Gildardo Patiño Mazuera
Perito Auxiliar de Justicia
C.S.J. Licencia No.201



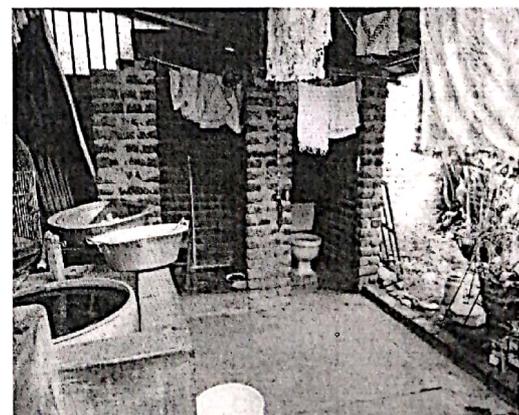
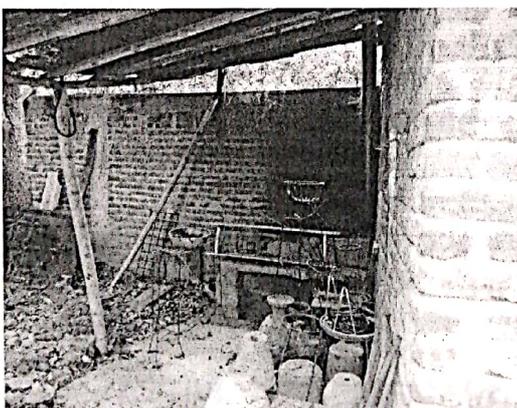
Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201



Doble cuarto enramada patio



Patio trasero



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Auxiliar de Justicia
C.S.J. Licencia No.201



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201



Patio trasero o principal

10.- GENERALIDADES Y CARACTERISTICAS PROPIAS DEL SECTOR

10.1.-ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.- Se encuentra determinada en el plano censal como estrato socioeconómico cero (0).

10.2.-DIVISION POLITICA: El sector se encuentra dividido en manzanas.

10.3 USO ACTUAL DE LAS CONSTRUCCIONES.- Por la ubicación central su uso es residencial.

10.4.-CARÁCTERISTICA ESPECIAL: La ubicación del bien inmueble en estudio es privilegiada por lo estratégica, ya que en su entorno existe comercio en todos sus niveles, lo cual es conveniente para el sector y el inversionista.

10.5- ACTIVIDAD EDIFICADORA: Por su condición específica consolidada de estar construido el sector casi en su totalidad es inexistente, excepto por reformas de interiores y uno que otro lote vacío. En el caso particular, por la estructura y área de la misma, ésta permite reformar sus interiores o construir en el área posterior o patio de tierra, lo cual se debe considerar como una ventaja para quien esté en condiciones de comprar la propiedad.

10.6.-ALTITUD (Metros sobre el nivel del mar).- 972 msnm.

Gildardo Patiño Mazuera
Perito Auxiliar de Justicia
C.S.J. Licencia No.201



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

10.7.-CLIMA.- En el casco urbano de Yotoco, la temperatura promedio es de 26 oC, aunque por factores de alteración del orden climático ha llegado a oscilar entre 30 y 34 grados Celsius o centígrados.

11.- INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del avalúo comercial, cuenta con una buena infraestructura urbanística.

11.1.-INFRAESTRUCTURA DE LAS EDIFICACIONES.- El promedio de las edificaciones que predominan en el sector donde se encuentra enclavado el inmueble objeto del avalúo es residencial con casas unifamiliares.

11.2.-CENTROS MÉDICOS Y DROGUERÍAS: El sector está suficientemente cubierto por algunas droguerías.

11.3.-RECREACIÓN - PARQUES: Cuenta con limpia zona verde del parque principal que oxigena el área, además de la oxigenación proveniente de las montañas circundantes, que bordean el municipio..

11.4.-INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA.- La infraestructura de energía se encuentra consolidada. Se observan instalaciones de redes de distribución de energía eléctrica aéreas (Alta tensión).

11.5.-ALUMBRADO PÚBLICO.- La red de alumbrado público ilumina suficientemente los bienes de uso público y privado, y demás espacios de libre circulación con tránsito vehicular o peatonal, dentro del perímetro urbano.

11.6.-INFRAESTRUCTURAHIDRÁULICA Y SANITARIA.- Se distinguen medidores de agua potable para toda el área.

11.7.-ALCANTARILLADO.- El sector cuenta con un sistema de alcantarillado sanitario que evacúa o transporta las aguas lluvias y residuales de las construcciones. En las vías públicas se vislumbran las tapas de las alcantarillas.

11.8.-INFRAESTRUCTURA DE GAS.- Existe infraestructura de gas natural que provee el sector. Las redes se encuentran debidamente instaladas. Se pueden apreciar dispositivos mecánicos (Contadores) que miden el volumen de gas.



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

- 11.9.-INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.-** Existe infraestructura de telecomunicaciones en áreas relacionadas con la prestación del servicio de radio, televisión, telefonía fija y celular, y sus servicios de valor agregado y telemáticos (Internet).
- 11.10-ARBORIZACIÓN URBANA.-** La arborización está generalizada en el área circundante de la cadena montañosa derivación de la cordillera occidental
- 11.11-RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS.-** Según sus habitantes, cuentan con red de recolección de desechos sólidos efectiva.
- 11.12.-SEGURIDAD Y VIGILANCIA:** Cuenta con un bien organizado servicio de vigilancia policial..
- 11.13.-SUPERMERCADOS:** El sector cuenta con algunos supermercados y tiendas.
- 11.14.-JARDINES, COLEGIOS, CORPORACIONES EDUCATIVAS Y CENTROS DEPORTIVOS:** A través de una red de comunicación vehicular se puede llegar a todas estas entidades e instituciones.

12.- PROBLEMAS QUE PRESENTA EL SECTOR

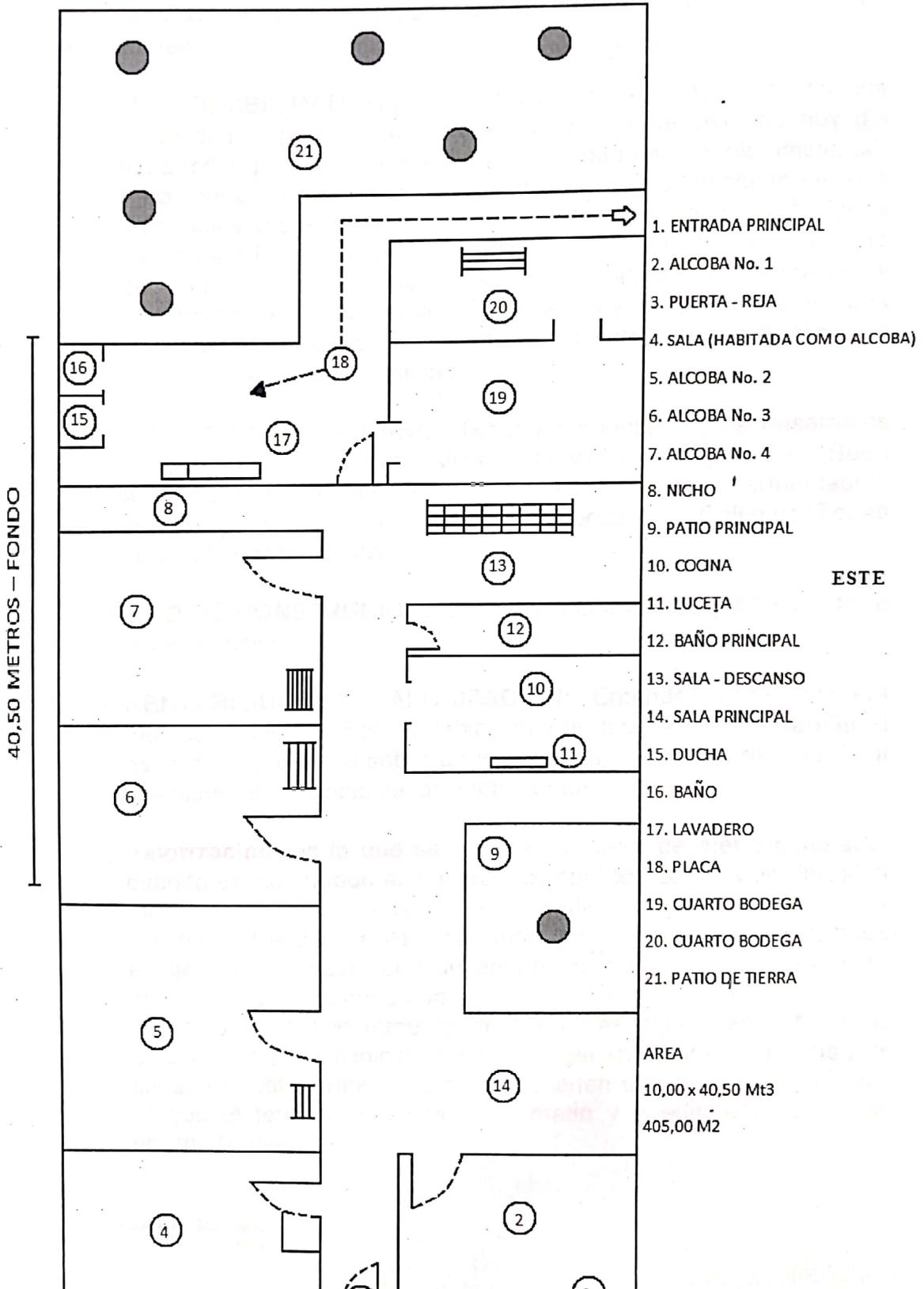
No podemos hablar de problemas graves, toda vez que los factores externos de inseguridad son comunes en todo el territorio municipal y colombiano en general.

Gildardo Patiño Mazuera
Perito Auxiliar de Justicia
C.S.J. Licencia No.201



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

DIBUJO A MANO ALZADA (LIBREROS)





Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

Una de las cualidades que debe tener un conjunto residencial para su valorización es la de ofrecerle a la comunidad las mejores posibilidades de uso y disfrute del mismo.

Para **CONALTURA**, entidad especializada en diseño de proyectos de conjuntos residenciales en algunos casos con componentes de torres, estos son los cinco más importantes factores de valorización de un proyecto residencial:

- A) **“SOSTENIBILIDAD:** Cuidar el planeta no es una moda es una necesidad, y por eso algunos constructores de vivienda hoy día desarrollan proyectos que apuntan al cuidado del medio ambiente”. Para conseguirlo se requiere: *Construcción y diseño con materiales renovables y/o reciclables... * Conservación y cuidado de bosques aledaños..* Buen manejo de los recursos, como el aprovechamiento de aguas lluvia y aguas grises para las zonas comunes, y beneficiarse de la luz solar. Esta clase de proyectos tienen una valorización de un 30%, respecto a proyectos que no tienen este componente de sostenibilidad.
- B) **UBICACIÓN Y ENTORNO:** Tener en cuenta futuros desarrollos alrededor del inmueble.* Vías y movilidad en general... *Buen acceso al transporte público. Comercio cercano de supermercados, tiendas, droguerías y panaderías.* Colegios.*Zonas verdes.*Espacios lúdicos.
- C) **TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** Muros estructurales de gran soporte, e insonorización.
- D) **RENTABILIDAD Y VALORIZACIÓN:** Entender como primera medida lo que significa valorización y rentabilidad. **Rentabilidad** es lo que se obtiene sobre un inmueble en cuanto al retorno de la inversión, por ejemplo los arrendamientos.
- E) **Valorización,** es lo que se genera por valor de metro cuadrado, cuando es escriturado el inmueble comparado con el valor inicial al momento de la adquisición. “Las ciudadelas o grandes desarrollos son proyectos que se valorizan más que edificios pequeños, pues en general cumplen con un entorno que suple las necesidades mencionadas y quienes compran en las primeras etapas se verán beneficiados del incremento de las torres siguientes... No sólo quienes compran al inicio del proyecto ganan, los inversionistas que compran posteriormente también obtienen una buena rentabilidad porque el territorio ya está conformado y puede tener un buen retorno la inversión”.



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

- F) **ESTRATIFICACIÓN:** "Buscar proyectos en estratos 3 o 4 se consideran buenas inversiones pues este tipo de propiedades se valorizan más que los proyectos en estratos 5 o 6, porque generan mayor rentabilidad en el tiempo".

Expuestas las anteriores consideraciones se puede concluir que el bien inmueble avaluado SI responde en su casi totalidad a los requerimientos de valorización estandarizados.

14.- METODOLOGÍA

Para la correcta elaboración de este dictamen fue menester recurrir a los siguientes pasos y recursos de metodología técnica con trabajo de campo incluido.

SELECCIÓN DE DOCUMENTOS.- Se tomó como base lá información relacionada en Certificado de tradición, escritura pública, recibo de impuesto predial, con los cuales se confirmó la ubicación del mismo, además se verificó comparativamente con las cifras arrojadas en la medición.

RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN PERITAL.- Los días jueves 20 y viernes 21 de febrero de 2020, fue practicado el reconocimiento o inspección perital, donde se comprobó con exactitud, la ubicación de la construcción. De igual manera, se practicó la mensura y se determinó los colindantes urbanos generales (calle-carreras). Así mismo, se pudo constatar la existencia de unos linderos físicos tangibles entre el inmueble en estudio y sus colindantes (viviendas ocupadas). La inspección perital también sirvió para observar y hacer constar las circunstancias y estado del lugar.

REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA VISITA.- Se practicó un registro fotográfico, que describe detalladamente la situación encontrada en el inmueble (**Estado de conservación, tiempo aproximado de construcción, Sistema de linderos, Uso actual que se le da y demás características del mismo.**). El registro fotográfico es una herramienta sumamente útil en este estudio que se realiza, porque almacena lo observado y es parte de este informe.

Gildardo Patiño Mazuera
Perito Auxiliar de Justicia
C.S.J. Licencia No.201



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

DICTAMEN PERICIAL EVALUACION Y VALUACION.-

Se realizó en todas sus partes.

15.- METOLOGÍA DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble se empleó el MÉTODO COMPARATIVO que consiste en investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia. En este análisis se tuvo en cuenta entre otros, factores como localización, ubicación específica, su entorno, áreas, infraestructura, reglamentación urbanística, explotación económica actual, uso permitido, tipo de edificación, estado de conservación, calidad de los materiales y de sus acabados, proyecciones de desarrollo y de valorización.

16.- CÁLCULO DE VALOR

Descripción	Área En Mts ²	Valor por Metro Cuadrado construido en el Sector	Valores parciales
Área sin construir,	71 m2	\$260.000.	\$ 18.460.000.
Área construida	334 m2	\$350.000	\$116.900.000.
		Gran total	\$135.360.000.

Son: CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$135'360.000) MCTE. ...

Nota: El valor antes referido, corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, 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 valor del inmueble, de acuerdo a su localización y características generales y particulares.



Gildardo Patiño Mazuera
Perito Avaluador inscrito en el Consejo Superior de la
Judicatura
Licencia 201

17.- CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

Por medio del presente documento certifico que:

No tengo ni he tenido, directa o indirectamente interés comercial ni de otra índole en la propiedad documentada en el presente avalúo. Tampoco tengo vínculos de alguna naturaleza con las personas que solicitaron la estimación, más allá de los que se derivan de la contratación de mis servicios profesionales.

Nota: Este informe ha sido elaborado de conformidad con los requerimientos del Código de Ética y los estándares de Conducta Profesional.

18.- ANEXOS

Anexo a este avalúo:

- 1.- Copia de Licencia del Consejo Superior de la Judicatura. 1 folio
- 2.- Copia de mi cédula de ciudadanía. 1 folio

Cordialmente,

Gildardo Patiño Mazuera.

GILDARDO PATIÑO MAZUERA

C. C. N° 19'095.959 de Bogotá (Cundinamarca)

Perito Valuador. Licencia 201 CSJ

cc: 19095.959 BZ.

Gildardo Patiño Mazuera
Perito Auxiliar de Justicia
C.S.J. Licencia No.201

