

150

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TRUJILLO,
VALLE DEL CAUCA
J01pmtrujillo@cendoj.ramajudicial.gov.co
Carrera 18 No. 19-16 Telefax 2267240

AUTO DE SUSTANCIACION CIVIL N° 317
EJECUTIVO – GARANTIA REAL
RADICACION 2020-00188-00

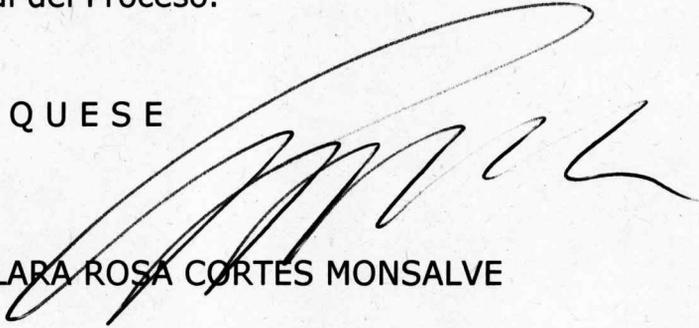
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Trujillo valle, noviembre veintitrés (23) del dos mil veintidós (2022).

Teniendo en cuenta que el apoderado de la parte demandada, dentro de término presento escrito con el avalúo comercial del inmueble, realizado por el ingeniero civil Oscar Alberto Alvarez Mesa, AVALUADOR RAA, con registro del IGAC, se corre traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE

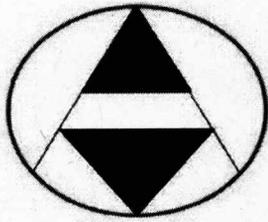
La Juez


CLARA ROSA CORTES MONSALVE

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL No.106	
Hoy, noviembre 25 del 2022 se notifica a las partes el Auto No. 317 de noviembre 23 de 2022.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

EJECUTORIA: Noviembre 28, 29 y 30 de 2022

3 137



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

**CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS**

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLES URBANOS

AVALUO No. 221109 3
FECHA DE INFORME 9/11/2022

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el valor comercial que tiene en el mercado este inmueble ubicado en el municipio de Trujillo - Valle del Cauca; que se presume sería el precio de venta a la fecha del avalúo que le determina, si transcurriese un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado. Entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador (típico) y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado, respectivamente, por una propiedad de acuerdo a sus características generales, localización y área, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

1.2. FECHA DE INSPECCIÓN

El día 9 de noviembre del año 2022 visité el inmueble objeto del presente avalúo con el fin de constatar la existencia física y las condiciones generales del inmueble

1.3. PROPIETARIOS Julio Cesar Guevara Rodríguez C.C. 94.255.928

1.4. SOLICITANTES Julio Cesar Guevara Rodríguez C.C. 94.255.928

1.5. DIRECCION Carrera 20 # 21-31 / 35 El Centro

1.6 TIPO DE INMUEBLE Vivienda bifamiliar en dos pisos

1.7 LOCALIZACION GEOGRAFICA El predio se encuentra en el sector centro del municipio

1.8 INFORMACIÓN DEL SECTOR

USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR Mixto (Residencial - Comercial)
TENDENCIAS AL DESARROLLO Consolidación Urbanística
TIPO DE EDIFICACIÓN Vivienda bifamiliar en dos pisos

1.9 VIAS DE ACCESO

VIAS DE ACCESO DEL SECTOR Carreras 19, 20 / Vías pavimentadas en buen estado
VIAS DE ACCESO AL PREDIO Carrera 20 / Vía pavimentada en buen estado
TRANSPORTE Inmediato - Permanente

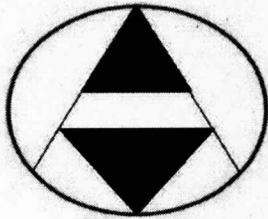
1.10. DESCRIPCION DEL ENTORNO

El predio tasado se encuentra ubicado en el centro del municipio, en este sector predominan las viviendas en uno y dos pisos; que en la actualidad cuenta con buenas características urbanísticas con perfiles viales vehiculares, fachadas amplias; y cercanía a los principales centros de dotación urbana en educación, salud y recreación; cercano a los demás servicios en el centro del municipio como principal centro de mercado y otros dotacionales como el cuerpo de bomberos, clínicas y hospitales, servicios notariales, policiales, financieros y de registro etc.

1.11. SERVICIOS PÚBLICOS

	EN EL SECTOR	EN EL INMUEBLE
ACUEDUCTO	X	X
ALCANTARILLADO	X	X
ENERGIA ELECTRICA	X	X
TELEFONIA	X	X
GAS NATURAL	X	X
ALUMBRADO PÚBLICO	X	X
SERVICIO DE ASEO	X	X

4 138



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

Pág. 2 de 13
AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

**CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS**

2. ASPECTOS JURIDICOS

ESCRITURA PUBLICA No 3057 del 9-10-2007 Notaría 3 de Tuluá
MAT INMOBILIARIA 384-7278 CEDULA CATASTRAL 76828-01-00-0028-0007-000

2.1. NORMATIVIDAD

EOT-TRUJILLO ACUERDO 213 DE 16 DE ABRIL DE 2000, Lote mínimo 60 M2, frente mínimo 4,50 metros, altura máxima tres pisos, no indica índice de ocupación, no indica índice de construcción, antejardín el mismo de empalme con sus vecinos. El predio por su configuración y diseño arquitectónico bifamiliar, es susceptible de subdivisión bajo la jurisprudencia de propiedad horizontal.

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES Linderos específicos, contenidos en escritura 3057 de 9-10-2007 Notaría 3 de Tuluá

3.2. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

RELIEVE Plano
FORMA GEOMÉTRICA Rectangular
TAMAÑO Promedio
RELACIÓN FRENTE A FONDO DE 1 A 3,6

4. CUADRO DE AREAS			
FRENTE	7,30	ML	FONDO 26,44 ML
DESCRIPCIÓN	AREA	UND. MEDIDA	
Area de Terreno	193,00	Metros Cuadrados	M2
Area Construida Piso 1	165,71	Metros Cuadrados	M2
Area Construida Piso 2	138,70	Metros Cuadrados	M2
Area Total Construida	304,41	Metros Cuadrados	M2

Observaciones: Se tomó el área de terreno de acuerdo con escritura de compraventa 3057 de 9-10-2007 Notaría 3 de Tuluá, el área construida de medición en sitio al momento de la visita al predio.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda bifamiliar en dos pisos, costa en el primer piso de local comercial, baño social, hall o estar, sala-comedor, dos alcobas, cocina y patio de ropas al fondo; el segundo piso con acceso independiente desde la calle, consta de espacio para parqueo de motos o bicicletas en primer piso bajo escaleras, ya en el segundo piso un hall, estar, sala, comedor, balcón hacia la calle, cuatro alcobas, dos baños privados, baño social, cocina y en el fondo el patio de ropas.

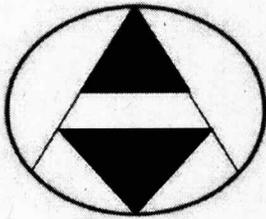
ESTADO DE CONSERVACION: El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, con detalles puntuales a mejorar de mantenimiento correctivo y mantenimiento preventivo.

ESTRATO 3 **VIDA ÚTIL O TÉCNICA** 100 Años aproximadamente

AÑO DE CONSTRUCCIÓN 1.982

EDAD 40 Años aproximadamente **VIDA REMANENTE** 60 Años aproximadamente

Observaciones: Se promedia la edad, de acuerdo con la edificación original y modificaciones o adiciones posteriores



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

Pág. 3 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

5.1. MATERIALES Y ACABADOS

PAVIMENTOS EXTERIORES	Vías y andenes en concreto
PISOS INTERIORES	Pisos en baldosa de cemento 50%, parte enchape cerámico 20%, parte en concreto esmaltado 30%
MUROS	Ladrillo repellido y pintado
FACHADA	En ladrillo repellido y esgrafiado
ESTRUCTURA	Columnas y vigas de concreto reforzado
ENTREPISO	Losa de concreto reforzado, parte losa Steel Deck sobre estructura metálica
ESCALERAS	En concreto reforzado, con acabados en granito pulido y reja en hierro
CUBIERTA	Teja de fibrocemento, sobre estructura de madera
CIELO RASO	Tablilla lacada
COCINA	Sencilla, mesones de concreto enchapados en cerámica, lavaplatos fundido embebido y enchapado para primer piso, lavaplatos en acero inoxidable para segundo piso
BAÑOS	Con enchape cerámico en pisos y muros, aparatos sanitarios y accesorios en porcelana, divisiones para ducha en acrílico y aluminio para el segundo piso.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas y ventanas en lámina
CARPINTERÍA EN MADERA	Naves de puertas internas y closets en segundo piso
SERVICIOS PUBLICOS	Cuenta con instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias en aparente buen estado de conservación
EQUIPOS ESPECIALES	N/A

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. UTILIZACION ACTUAL DEL INMUEBLE

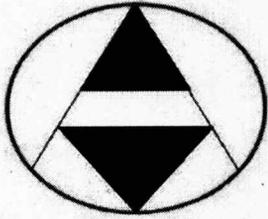
Vivienda bifamiliar en dos pisos

6.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA ZONA

La actividad edificadora de la zona es escasa, se observan remodelaciones y mejoras importantes en las edificaciones existentes en el vecindario inmediato.

6.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, el tamaño y antigüedad del predio. La demanda de inmuebles similares en la zona se satisface en plazos normales de mercado. En la actualidad la oferta existente es absorbida por la demanda.



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

Pág. 4 de 13
AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO AVALUOS

7. MÉTODO DE VALUACIÓN

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL TERRENO

Se utilizó el método comparativo de mercado con base en ofertas o transacciones conocidas en la zona.

7.2. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA CONSTRUCCION

Se utilizó el método de la reposición con la tabla de Fitto y Corvini de acuerdo a su edad y estado de conservación.

8 (a) CUADRO DE VALORES (predio en su estado actual)				
DESCRIPCIÓN	AREA	UND MED	VALOR UNIT.	VR. AVALUO
Area de Terreno	193,00	M2	\$ 690.000	\$ 133.170.000
Area Construida Piso 1	165,71	M2	\$ 500.000	\$ 82.855.000
Area Construida Piso 2	138,70	M2	\$ 650.000	\$ 90.155.000
			SUB-TOTAL AVALÚO	\$ 306.180.000
FACTOR DE COMERCIALIDAD	0,00%			-
			TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 306.180.000

VALOR EN LETRAS

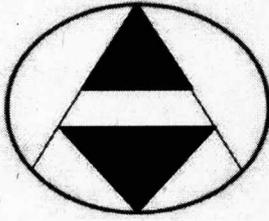
TRESCIENTOS SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS (COP)

Oscar Alberto Álvarez Mesa
NIT 16341293-2C

OSCAR ALBERTO ALVAREZ MESA
AVALUADOR RAA - AVAL-16341293
REG. AVALUADOR I.G.A.C.
ACTA NO. 36 DE MAYO 31 / 96

9. ELEMENTOS INHERENTES, CONSIDERADOS DETERMINANTES AL EFECTUAR EL AVALUO

- 1.- La ubicación del predio en el sector.
- 2.- La dinámica del vecindario inmediato, con su desarrollo compatible a las funciones del predio
- 3.- El comportamiento de la oferta y la demanda
- 4.- Que esta cercano a centros de atención básica en salud, educación, recreación
- 5.- El tamaño, topografía y funcionalidad del predio
- 6.- La infraestructura vial y de servicios del sector
- 7.- Que el sector no presenta problemas de orden público
- 8.- Que el sector no se encuentra en zona de riesgo



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 5 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

10. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES

Declaro bajo la gravedad del juramento que el dictamen que avalo con mi firma es independiente, se ajusta a la verdad y corresponde en mi leal saber y entender a las condiciones específicas del inmueble.

Hemos establecido el resultado final consignado en el cuadro de valores como su valor comercial actual y que se considera óptimo, aproximado para el desarrollo de cualquier operación comercial sobre el presente bien avaluado.

El suscrito evaluador, certifica que el presente avalúo versa sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones con el objeto primordial de que los resultados reflejen el valor comercial del bien inmueble que se esta avaluando y que ha sido realizado de acuerdo a las leyes y normas que regulan el ejercicio valuatorio de bienes raíces en la República de Colombia.

El suscrito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita, salvo en el caso que el informe sea solicitado por autoridad competente.

Los métodos aplicados a fin de obtener el valor del bien, son los mismos que he utilizado en dictámenes anteriores de conformidad con la resolución no. 620 de 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi y demás normas que rigen la materia.

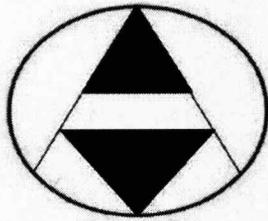
De acuerdo con la Ley 388 de 1997 y al artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la validez del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de la visita del evaluador, pero se recomienda que se hagan revisiones en periodos inferiores ya que los cambios en la economía y en el mercado inmobiliario son constantes.

El inmueble y los informes complementarios fueron apreciados objetivamente y se expresan de acuerdo a mi leal saber y entender. Por lo mismo asumo la responsabilidad del peritazgo anterior

NOTA:

Para la ejecución del presente avalúo, se tomó en cuenta la ley 388 de 1.997 decreto 1420 de julio 24 de 1.998 y la resolución N.º 620 de 2008 del I.G.A.C. y la ley 1579 del 2012 (estatuto registral de instrumentos públicos)

271
8



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 6 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

11. REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA



ENTORNO NORTE



ENTORNO SUR



INTERIOR LOCAL COMERCIAL PISO 1

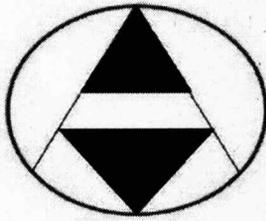


INTERIOR LOCAL COMERCIAL PISO 1



INTERIOR SALA-COMEDOR PISO 1

143
9



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 7 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

11. REGISTRO FOTOGRAFICO



INTERIOR ALCOBA PISO 1



INTERIOR ALCOBA PISO 1



INTERIOR COCINA PISO 1



INTERIOR BAÑO SOCIAL PISO 1

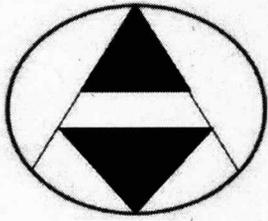


ESCALERAS A SEGUNDO PISO



INTERIOR PISO 2

1111
10



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 8 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

11. REGISTRO FOTOGRAFICO



INTERIOR ESTAR Y COMEDOR PISO 2



INTERIOR SALA PISO 2



BALCON HACIA LA CALLE



INTERIOR COCINA PISO 2

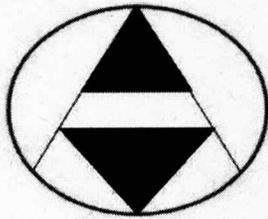


INTERIOR ALCOBA PISO 2



INTERIOR ALCOBA PISO 2

151
①



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

Pág. 9 de 13
AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

11. REGISTRO FOTOGRAFICO



INTERIOR ALCOBA PISO 2



INTERIOR ALCOBA PISO 2



INTERIOR BAÑO PRIVADO PISO 2



INTERIOR BAÑO PRIVADO PISO 2

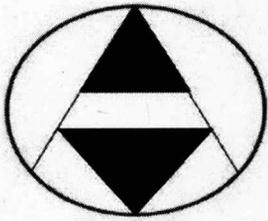


INTERIOR BAÑO SOCIAL PISO 2



PATIO DE ROPAS PISO 2

146
17



Oscar Alberto Álvarez Mesa
Ingeniero Civil

CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS

Pág. 10 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

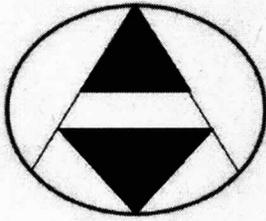
12. REGISTRO CARTOGRAFICO

LATITUD 4°12'50.97"N

LONGITUD 76°19'5.68"O



147
③



Oscar Alberto Álvarez Mesa

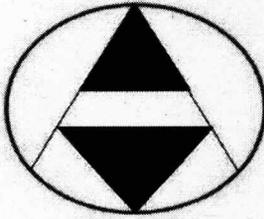
Ingeniero Civil

**CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS**

Pág. 11 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

13, CUADRO COMPARATIVO DE MERCADO - PARTICIPANTES DEL MERCADO							
Fuente	Tamaño muestra	Área m2 (superficie)	valor de la oferta	Área m2 (construcción)	Vr promedio construcción m2	Valor total Área construida	Vr promedio depurado lote m2
LOTE TRUJILLO 6022244270	0,75	84,00	\$ 45.000.000	-	\$ -	\$ -	\$ 714.286
LOTE RIOFRIO 3206818104	0,70	60,00	\$ 26.000.000	-	\$ -	\$ -	\$ 619.048
LOTE EL DOVIO ESQUINERO 3006431442	1,05	72,00	\$ 55.000.000	-	\$ -	\$ -	\$ 727.513
					\$ -	\$ -	\$ 686.949
Valor promedio de mercado m2						\$ 690.000	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		48316,1	COEFICIENTE DE VARIACIÓN (= < 7,5)			7,0	
<p>Observación: Se han utilizado inmuebles comparables en superficie, ubicación, entorno, etc., procurando que sean del mismo sector o sectores semejantes. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. En cuanto a las muestras se consideran comparables al predio tasado. Los valores de referencia obtenidos son estándares que se han sabido mantener de acuerdo a su buena ubicación en su entorno.</p>							



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

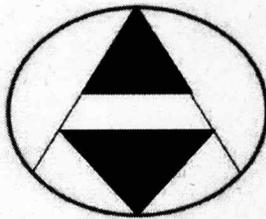
**CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS**

Pág. 12 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

14. MEMORIAS DE CALCULO		
VALOR DE REPOSICION A NUEVO M2		
VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
Area Construida Piso 1		165,71
COSTOS DIRECTOS	\$ 680.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 170.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 850.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 850.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 140.853.500,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR 5%	\$ 42.500,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 140.896.000,00	850.256
Depreciación por edad y conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	40
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	60
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		40,00%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		41,03%
Determinación valor actual de la Construcción		
	\$ 57.795.148,97	DEP ACUMULADA
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 140.853.500,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 57.795.148,97	
SUBTOTAL	\$ 83.058.351,03	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 42.500	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 83.100.851,03	501.484
VALOR 1º PISO 100%	\$ 83.100.851,03	501.484
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 84.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1,0	
VALOR POR M²	\$ 501.483,62	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 500.000,00	

75 149



Oscar Alberto Álvarez Mesa

Ingeniero Civil

**CONSTRUCCIÓN INTERVENTORIA DISEÑO
AVALUOS**

Pág. 13 de 13

AVALÚO COMERCIAL
CASA TRUJILLO

14. MEMORIAS DE CALCULO		
VALOR DE REPOSICION A NUEVO M2		
VALOR DE REPOSICIÓN M2	CONSTRUCCION	
Area Construida Piso 2		138,70
COSTOS DIRECTOS	\$ 880.000,00	
COSTOS INDIRECTOS	\$ 220.000,00	
COSTOS TOTALES (CT)	\$ 1.100.000,00	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$ -	0%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$ 1.100.000,00	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$ 152.570.000,00	
UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR 5%	\$ 55.000,00	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$ 152.625.000,00	1.100.397
Depreciación por edad y conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	40
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	60
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		40,00%
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	3
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		41,03%
Determinación valor actual de la Construcción		DEP ACUMULADA
TOTAL REPOSICIÓN	\$ 152.570.000,00	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ 62.602.674,97	
SUBTOTAL	\$ 89.967.325,03	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR	\$ 55.000	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 90.022.325,03	649.043
VALOR 1º PISO 100%	\$ 90.022.325,03	649.043
VALOR PISOS RESTANTES	\$ -	\$ 0
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$ 91.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO	1,0	
VALOR POR M²	\$ 649.043,44	
VALOR ADOPTADO POR M²	\$ 650.000,00	