



Agrosilvo
NIT:900145484-9

ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS

INFORME PERICIAL EN INMUEBLE URBANO



**INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA URBANA, MUNICIPIO DE
FUNDACION, DEPARTAMENTO MAGDALENA**

FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA 225-8266

**SOLICITADO POR: JUZGADO 2 PROMISCOU MUNICIPAL
FUNDACION**

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE	ALFREDO CANTILLO FUENTE CC No. 19.586.011
DEMANDADO	YURANIS CANTILLO CC 26.758.565 Y OTRO
RADICADO	47-288-40-89-002-2018-00537-00

FUNDACION, JUNIO DEL 2022



SEÑOR (A)

JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE FUNDACION

E S. D.

ASUNTO: INFORME PERICIAL PREDIO URBANO.

SEGÚN EL ART. 226 Y 444 DEL C.G.P. EL DICTAMEN SUSCRITO POR EL PERITO DEBERÁ CONTENER, COMO MÍNIMO, LAS SIGUIENTES DECLARACIONES E INFORMACIONES:

1. LA IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN.

LA ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS CON NIT 900145484-9, ATRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR JOSE ALFREDO QUINTERO JIMENEZ, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON CC. # 78.713.243 EXPEDIDA EN MONTERIA, ME PERMITO PRESENTAR INFORME PERICIAL EN PROCESO DE PERTENENCIA, CON LA FINALIDAD DE CUMPLIR CON LO ORDENADO. MANIFIESTO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE SE ENTIENDE PRESTADO POR LA FIRMA DEL DICTAMEN QUE NUESTRA OPINIÓN ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A NUESTRA CONVICCIÓN PERSONAL.

2. LA DIRECCIÓN, EL NÚMERO DE TELÉFONO, NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN Y LOS DEMÁS DATOS QUE FACILITEN LA LOCALIZACIÓN DEL PERITO.

LA ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS CON NIT 900145484-9, A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR JOSE ALFREDO QUINTERO JIMENEZ, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON CC. # 78.713.243 EXPEDIDA EN MONTERIA, LA DIRECCION, CARRERA 33 N 27ª -91 TORRE 3 APTO 2510 URB. CITTE BR. LOMA DEL INDIO, MEDELLIN, EL TELEFONO 3004957788, CORREO ELECTRONICO, AGROSILVO@YAHOO.ES.

3. LA PROFESIÓN, OFICIO, ARTE O ACTIVIDAD ESPECIAL EJERCIDA POR QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN. DEBERÁN ANEXARSE LOS DOCUMENTOS IDÓNEOS QUE LO HABILITAN PARA SU EJERCICIO, LOS TÍTULOS ACADÉMICOS Y LOS DOCUMENTOS QUE CERTIFIQUEN LA RESPECTIVA EXPERIENCIA PROFESIONAL, TÉCNICA O ARTÍSTICA.

LA ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS CON NIT 900145484-9, EMPRESA CON MAS DE DIEZ (10) AÑOS DE EXPERIENCIA EN PRESTACION DE SERVICIOS EN TEMAS DE AVALUO E INGENIERIA, NOMBRADA EN CONCURSO DE MERITOS, POR LA NACION, OFICIALMENTE, PARA REALIZAR LA ACTIVIDAD DE PERITAZGO Y ASESORIA JUDICIAL EN TODAS LAS RAMAS DE LAS CIENCIAS, CON CAPACIDAD PARA DESEMPEÑAR EL OFICIO SEGÚN EL OBJETO SOCIAL, POR CERTIFICACION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE AGUACHICA, EJECUTA Y PRESTA SUS SERVICIOS A TRAVES DE SUS CIENTIFICOS CONTRATISTAS Y/O PERITOS ASOCIADOS, DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR JOSE ALFREDO QUINTERO JIMENEZ, IDENTIFICADO CON CC. # 78.713.243 EXPEDIDA EN MONTERIA, TITULADO DE INGENIERO AGRONOMO, UNIVERSIDAD DE CORDOBA COLOMBIA AÑO 2001, CON MATRICULA PROFESIONAL #19888 DE MINAGRICULTURA,



CON ESTUDIOS EN MASTER EN DIRECCION ESTRATEGICA DE LA UNIVERSIDAD DE LEON ESPAÑA, HA EJERCIDO DURANTE MAS DE 20 AÑOS LAS ACTIVIDADES DE FORMULACION, EVALUACION, GERENCIA DE PROYECTOS AGROPECUARIOS, INFRAESTRUCTURA CIVIL RURAL Y ASESOR EN EMPRESAS DE RECONOCIDA LABOR COMO INCORA, FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO, BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, FEDERACION DE GANADEROS DEL CESAR, DANE, TAMBIEN EN LA RAMA JUDICIAL HA DESEMPEÑADO EL CARGO DE AUXILIAR DE LA JUSTICIA BAJO CONCURSO DE MERITOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE ANTIOQUIA, CORDOBA, CESAR, LA GUAJIRA, SUCRE, SANTANDER Y NORTE DE SANTANDER, MAGDALENA, CHOCO Y BOLIVAR.

CONFORME A LO ANTERIOR ANEXO: CERTIFICADO DE CAMARA DE COMERCIO, LA EXPERIENCIA LABORAL DE LOS PERITOS, LA ACREDITO CON LOS SOPORTES CREDENCIALES DE MATRICULA PROFESIONAL DE INGENIERO AGRONOMO, FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO, DANE Y FEDERACION DE GANADEROS DEL CESAR,

4. LA LISTA DE PUBLICACIONES, RELACIONADAS CON LA MATERIA DEL PERITAJE, QUE EL PERITO HAYA REALIZADO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ (10) AÑOS, SI LAS TUVIERE.

NO HE REALIZADO PUBLICACIONES, RELACIONADAS CON LA MATERIA DE PERITAJE.

5. LA LISTA DE CASOS EN LOS QUE HAYA SIDO DESIGNADO COMO PERITO O EN LOS QUE HAYA PARTICIPADO LA PERSONA JURIDICA ASOCIACION I. DE INGENIEROS, CONSULTORES Y P. AGROPECUARIOS, EN LA ELABORACIÓN DE UN DICTAMEN PERICIAL EN LOS ÚLTIMOS CUATRO (4) AÑOS. DICHA LISTA DEBERÁ INCLUIR EL JUZGADO O DESPACHO EN DONDE SE PRESENTÓ, EL NOMBRE DE LAS PARTES, DE LOS APODERADOS DE LAS PARTES Y LA MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN.

*** JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL MONTELIBANO, RADICADO: 2018-00065**

REFERENCIA: PROCESO CIVIL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDADO: EVID DE JESÚS LÓPEZ MURILLO

DEMANDANTE: RUTH ELENA AREIZA GIL

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO AVALUADOR.

*** JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE MONTERIA, RADICADO 2005- 00861-00**

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDADO: ISMAEL ESCUDERO KERQUELEN

DEMANDANTE: YIMA STELLA DIAZ PALOMINO

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO AVALUADOR.

*** JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL CAUCASIA RAD: 2018-639**



REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDADO: YEIMER EDUARDO GONZALEZ SALAVARRIA

DEMANDANTE: OSCAR DANIEL MORENO

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO EN AVALUO

***TRIBUNAL CONTENCIOSO ADTIVO. DE LA GUAJIRA, RADICADO 2015-00-205-00**

REFERENCIA: PROCESO NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO.

DEMANDANTE: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P. - ISA

DEMANDADO: MUNICIPIO DE ALBANIA

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO EN AVALUO.

***JUZGADO PROMISCOU CIRCUITO CARMEN DE BOLIVAR, RAD. 2014-00220-00**

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO- DIVISION MATERIAL DE LA COSA COMUN.

DEMANDANTE: ANTONIO CARLOS ARDILA SERRANO

DEMANDADO: EVELIA ARDILA SERRANO

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO, PERITO EN AVALUOS.

*** JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE BOSCONIA CESAR RAD. 2018 00 500 00**

PROCESO VERBAL DE LEVANTAMIENTO DE SERVIDUMBRE

DEMANDANTE: HECTOR RAFAEL RUIZ TORO

DEMANDADO: RICHAMOND PETROLIUM COMPANY

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO.

*** JUZGADO 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLANUEVA GUAJIRA RAD. 2017 00 001 00**

PROCESO VERBAL ESPECIAL – TITULACION DE POSESION

DEMANDANTE: MARIANA RAMONA VERDECIA

DEMANDADO: ASOCASA

MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO.

***JUZGADO PROMISCOU CIRCUITO ITUANGO ANTIOQUIA, RAD. 2017-00006-00**

REFERENCIA: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO.

DEMANDANTE: FABIAN ROLDAN LOPERA

DEMANDADO: JOSE ROLDAN LOPERA



MATERIA SOBRE LA CUAL VERSO EL DICTAMEN: PERITO INGENIERO, PERITO EN AVALUOS.

LISTA DE EMPRESAS DONDE SE HA DESIGNADO EL PERITO, REPRESENTANTE LEGAL DE LA FIRMA (JOSE ALFREDO QUINTERO JIMENEZ):

* **INCORA:** EN ESTA SE DESEMPEÑO COMO ASESOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIO DE TIERRAS Y CREDITOS BANCARIOS CAJA AGRARIA, EN LA IMPLEMENTACION DE PROGRAMAS PRODUCTIVOS, EN MUNICIPIO DE MONTELIBANO CORDOBA AÑO 1997.

* **FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA:** EN ESTA EMPRESA SE DESEMPEÑO COMO GERENTE DE VARIOS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA, ZONA COORDILLERA ORIENTAL, SIERRA NEVADA SANTA MARTA REALIZANDO LABORES DE DIAGNOSTICO, AVALUO DE INMUEBLES PARA CREDITO, DISEÑO DE INFRAESTRUCTURA RURAL, APROBACION Y AUDITORIA DE CREDITOS LINEA FINAGRO EN CONVENIO CON LOS BANCOS AGRARIO, DAVIVIENDA, BOGOTA; APROBACION DE INCENTIVOS DE CAPITALIZACION RURAL DESEMBOLSADOS POR FINAGRO BANCO DE SEGUNDO PISO DE LA NACION EN LOS AÑOS 2009,2010 Y 2011.

* **DANE:** EN ESTA EMPRESA SE DESEMPEÑO COMO COORDINADOR DEL CENSO NACIONAL AGROPECUARIO, MUNICIPIO DE TARAZA, ANTIOQUIA.

* **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO:** EN ESTA EMPRESA SE DESEMPEÑO COMO, CORDINADOR DE SANIDAD VEGETAL EN CULTIVOS DE PALMA AFRICANA, Y FRUTALES, MUNICIPIOS DEL SUR DEL CESAR.

* **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA:** SE DESEMPEÑO COMO CONTRATISTA DELEGADO DE LA EMPRESA FEGACESAR, PARA REALIZAR AUDITORIA EXTERNAS, AVALUOS, A LOS DESEMBOLSOS DE LOS CLIENTES DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA EN LOS DEPARTAMENTOS DE CESAR, SANTANDER, NORTE DE SANTANDER Y BOLIVAR DURANTE LOS AÑOS 2015 Y 2016.

6. SI HA SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE, INDICANDO EL OBJETO DEL DICTAMEN.

NO HE SIDO DESIGNADO EN PROCESOS ANTERIORES O EN CURSO POR LA MISMA PARTE O POR EL MISMO APODERADO DE LA PARTE, EN LOS PROCESOS QUE HE FUNGIDO ES POR NOMBRAMIENTO DIRECTO DEL JUZGADO.

7. SI SE ENCUENTRA INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50, EN LO PERTINENTE.

NO ME ENCUENTRO INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 50.

8. DECLARAR SI LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON DIFERENTES RESPECTO DE LOS QUE HA UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSEN SOBRE LAS MISMAS MATERIAS. EN CASO DE QUE SEA DIFERENTE, DEBERÁ EXPLICAR LA JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN.



ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS

DECLARO QUE LOS EXAMENES, METODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS NO SON DIFERENTES RESPECTO DE AQUELLOS QUE UTILIZO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI PROFESION.

9. RELACIONAR Y ADJUNTAR LOS DOCUMENTOS E INFORMACIÓN UTILIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DICTAMEN.

LA METODOLOGÍA UTILIZADA CONSISTIO EN: REALIZAR LA REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN QUE EXISTE EN EL EXPEDIENTE JUDICIAL, OBTENER EN REGISTROS PÚBLICOS DEL ÁREA RESERVADA DEL PREDIO DE LA PARTE DEMANDANTE A TRAVÉS DE UNA BÚSQUEDA CATASTRAL COMO CONSULTA A REGISTROS PÚBLICOS Y BASE DE DATOS DEL GEOPORTAL DEL IGAC, DEMANDA DEL SEÑOR ALFREDO CANTILLO FUENTES CC No. 19.583.625.

PAGINA WEB GOOGLE MAPS PAGINA WEB DEL MUNICIPIO DE CIENAGA ¡Error! Referencia de hipervínculo no válida.

<https://es.wikipedia.org/w/index.php?search=MUNICIPIO+FUNDACION&title=Especial%3ABuscar&go=lr&ns0=1&ns100=1&ns104=1>

10. DICTAMEN, DEL INMUEBLE CON FECHA 6 MAYO DEL AÑO 2022.

LO RINDO, CONFORME A LO DECRETADO MEDIANTE AUTO POR EL JUZGADO 2 PROMISCO MUNICIPAL DE FUNDACION, CUYO TEXTO ES EL SIGUIENTE: “DESÍGNESE COMO PERITO A LA ASOCIACIÓN INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSTRUCTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS - JOSE ALFREDO QUINTERO JIMENEZ, UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 13-51 BARRIO OBREROS DE VALLEDUPAR, CORREO: AGROSILVO@YAHOO.ES, QUIEN APARECE EN LA LISTA DE AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL MAGDALENA, A EFECTOS DE DETERMINAR: 1.UBICACIÓN, MEDIDAS, LINDEROS, IDENTIFICACIÓN PLENA DEL INMUEBLE.2.CLASE DE CONSTRUCCIÓN Y LA ANTIGÜEDAD DE ESTA.3.MEJORAS REALIZADAS EN EL INMUEBLE.4.DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.5. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

10.1. UBICACIÓN, MEDIDAS, LINDEROS, IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

10.1.1. UBICACIÓN

R/ EL INMUEBLE, QUE SE PRETENDE PRESCRIBIR POR DEMANDA DE PERTENENCIA, SE ENCUENTRA DISTINGUIDO CON NOMENCLATURA CALLE 13 # 6 - 48 BARRIO SAN NICOLAS, UBICADO EN ZONA URBANA, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE FUNDACION, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, REPUBLICA DE COLOMBIA.

10.1.2. LINDEROS

R/ LOS OBSERVADOS EN LA VISITA REALIZADA EL DIA 06 -05- 2022, SON LOS SIGUIENTES: UN PREDIO URBANO, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE FUNDACION, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA Y LINDA ASI: **NORTE:** CON ORLANDO SALCEDO EN 11,68 METROS LINEALES, **SUR:**, CON CALLE 13 EN MEDIO YALBERTO ZAMBRANO EN 21,55 METROS LINEALES **ESTE:** PREDIO DE CARMEN ROSARIO FUENTES VIUDA DE CANTILLO EN 21,55 METROS LINEALES Y **OESTE** CON CARRERA 7 EN MEDIO Y PARQUE ROTARIO EN 18,93 METROS LINEALES.

10.1.3. MEDIDAS EXTENSION O SUPERFICIE



R/ SEGÚN LA INSPECCION OCULAR, POSEE UNA SUPERFICIE DE 251 METROS CUADRADOS, LAS LONGITUDES ESTAN DESCRITAS EN EL PUNTO ANTERIOR.

10.1.4. IDENTIFICACION PLENA DEL INMUEBLE

R/ SE TRATA DE UN INMUEBLE URBANO CON UN AREA DE 251 METROS CUADRADOS, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA # 225-8266, CODIGO CATASTRAL 01-02-071-0009-000-01-1, SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE FUNDACION, MAGDALENA, AL CARRETEABLE QUE CONDUCE AL MUNICIPIO DE EL COPEY, CESAR.

10.2. CLASE DE CONSTRUCCIÓN Y LA ANTIGÜEDAD DE ESTA

SEGÚN LA NORMA TECNICA COLOMBIANA 1077 DEL 2015, DE INGENIERIA LA CLASE ES DE MATERIAL, CLASE A RESIDENCIAL, Y LA ANTIGÜEDAD ES DE MAS 10 AÑOS.

10.2.1. POSESION MATERIAL POR PARTE DE LOS DEMANDADOS, OTROS Y ANTIGÜEDAD

SEGÚN INSPECCION JUDICIAL REALIZADA EL DIA 06-05-2022, SE ENCONTRO EN EL PREDIO UN ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, ATRAVES DE CONTRATO DE ARRIENDO, EL SEÑOR, JARIS RAFAEL CASTILLO BECERRA, QUIEN SE IDENTIFICÓ CON LA CEDULA DE CIUDADANÍA NUMERO 19.590.053, MANIFESTÓ QUE EL MISMO LO TIENE ARRENDADO PARA RESTAURANTE, MEDIANTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO CON LOS SEÑORES JOSE LUIS CANTILLO BOTERO, YURANIS KARINA CANTILLO BOTERO.

10.3. MEJORAS REALIZADAS

10.3.1.1 ENTRADA PRINCIPAL Y CASA

R/ EN SU ENTRADA PRINCIPAL POR LA CALLE 13, PARTE SUR, POSEE UNA PUERTA Y VENTANA POR SEPARADO, SEGUIDO SE ENCUENTRA UNA SALA, DONDE REPOSAN MESAS Y SILLAS, UNA COCINA, A MANO IZQUIERDA POSEE UN ESPACIO DE ATENCION DE CLIENTES, CON VENTANAS CORREDIZAS, EXISTE DOS BAÑOS SANITARIO CON TODOS SUS ACCESORIOS, SEGUIDO ENCONTRAMOS UN PATIO, CON PISO DE CEMENTO Y POSEE UNA SALIDA CON UN PORTON METALICO, SEGUIDO SE ENCUENTRA UN APARTAMENTO CON TRES DIVISIONES, CON PUERTA INDEPENDIENTE, QUE DA CON LA CARRERA 7.

10.3.1.11. VIAS DE ACCESO

R/ SE LLEGA AL PREDIO DE LA SIGUIENTE MANERA, DESDE LA CABECERA MUNICIPAL DE FUNDACION, PARTIENDO DEL BARRIO CENTRO, SE TOMA LA VIA QUE CONDUCE AL BARRIO SAN NICOLAS, Y LUEGO ENCONTRAMOS EL PARQUE ROTARIO, QUE COLINDA CON EL PREDIO.

10.4. DESTINACION DEL INMUEBLE

R/ LA DESTINACION DEL MUEBLE ACTUAL ES COMERCIAL Y ESTA SIENDO UTILIZADO POR EL SEÑOR JARIS RAFAEL CASTILLO BECERRA.

10.5. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE



Cuadro de Valores

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, en que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o vigencia. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a mi consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspecto de tipo económico, jurídico, de normatividad, urbana y físico que me permitan fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

La presente justipreciación se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptada internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio y su área se establece considerando los resultados de una investigación de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

JUSTIFICACIÓN PRECIO DEL INMUEBLE

$$Media(X) = \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) el conjunto de observaciones

MEDIA ARITMETICA = SUMA EN \$ COLOMBIANOS DE LAS OFERTAS RECIBIDAS POR DE LOS 2 VECINOS DEL PREDIO A EVALUAR

2 OFERTAS RECIBIDAS

MEDIA ARITMETICA = \$ 310.000,00 el metro cuadrado

INVESTIGACION ECONOMICA

<p>INVESTIGACION DIRECTA</p> <p>(Consultas de ofertas realizadas a propietarios en el sector)</p> <p>Valor por metro cuadrado de tierra para construir vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ALICIA DE AGUAS VARELA C.C. 57.401.286, el cual es propietario de predio urbano cerca del terreno avaluado, ofrece el metro cuadrado a \$300.000. - ALEXIS MANUEL POLO RAMOS C.C. 1081796429 el cual es propietario de predio urbano cerca del terreno avaluado, ofrece el metro cuadrado a \$320.000.
--	---

Área total del TERRENO = 251 metros cuadrados

EXPERTICIO DEL VALOR DEL TERRENO

Valor del terreno = Área en metros cuadrados x valor del metro cuadrado

Valor de un metro cuadrado= \$ 310.000

Valor del terreno = 251 metros cuadrados x \$ 310.000



Valor del terreno = \$ 77.810.000,00

El valor del terreno es de SETENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL.

CALCULO DEL VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

VALOR DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO = 600.000

VALOR AREA TOTAL CASA HABITACION = 251 METROS CUADRADOS

VALOR TOTAL CONSTRUCCION CASA = VALOR M2 X AREA TOTAL

VALOR TOTAL CONSTRUCCION CASA = 251 METROS CUADRADOS X 700.0000

VALOR TOTAL CONSTRUCCION CASA = 175.700.000

CALCULO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE = \$ V. T. I.

V. T. I. \$ = VALOR DEL TERRENO + VALOR AREA CONSTRUIDA Y/O MEJORAS

V. T. I. \$ = \$ 77.810.000 + \$ 175.700.000

V. T. I \$ = \$ 253.510.000

Teniendo en cuenta los anteriores cálculos puedo afirmar que el valor total del inmueble a avaluar es de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA LEGAL.** (\$253.510.000,).

13. Procedimiento para realizar el avalúo y determinar valores

EL PRESENTE INFORME ESTÁ BASADO EN LOS TRABAJOS DE ECONOMÍA, LLEVADOS A CABO POR LA EMPRESA, AUXILIAR DE LA JUSTICIA, ASOCIACION AGROSILVO, DE ACUERDO A LO CONTEMPLADO EN LA RESOLUCIÓN 620 DEL 2008 ART. 1. EL CUAL DICE " MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: 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 DEL AVALUÓ. TALES OFERTAS O TRANSACCIONES DEBERÁN SER CLASIFICADAS E INTERPRETADAS PARA LLEGAR A LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL".

REPRESENTANTE LEGAL – PERITO

JOSE A. QUINTERO JIMENEZ

LEVANTO, REVISO Y APROBO



ANEXO # 1. CREDENCIALES DE PERITOS

ANEXO # 1.1. PROFESIONALES Y LABORALES PERITO 1 REPRESENTANTE LEGAL.





ANEXO # 2. IMÁGENES PANORAMICAS DEL PREDIO Y OTROS ACTUALES (FUENTE: TOMA DE IMÁGENES PROPIAS).

PANORAMICA INTERNA DEL PREDIO



PANORAMICA FRONTAL DE SANITARIOS





Agrosilvo
NIT:900145484-9

ASOCIACION INTERNACIONAL DE INGENIEROS, CONSULTORES Y PRODUCTORES AGROPECUARIOS

PANORAMICA EXTERNA DEL PREDIO CARRERA 7



PANORAMICA INTERNA DEL PREDIO

