

CONTENIDO

1- PROPOSITO

2- MEMORIA

- Aspectos Generales
- Fecha de Visita
- Fecha de Informe
- Dirección
- Propietario
- Clase de Inmueble
- Localización Geográfica
- Vecindario
- Vías de Acceso
- Transporte
- Servicios Públicos

3- ASPECTOS JURÍDICOS

- Documentos Presentados
- Identificación Predial
- Normas Urbanas

4- DETERMINACION FISICA DEL BIEN INMUEBLE AVALUADO

- Linderos y Dimensiones
- Detalle de la Construcción

5- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

6- CARACTERISITICAS DEL SECTOR

7- ASPECTOS ECONOMICOS

- Situación Económica Actual
- Comportamiento de Oferta y Demanda
- Actividad Edificadora del Sector

8- METODOLOGIA

9- AVALUO COMERCIAL

10-OBSERVACIONES ESPECIALES

11-CONSTANCIA ETICA

12-ANEXOS



Abogado.

FABIAN DIAZ QUINTERO.

Referencia: Avalúo Comercial Inmueble URBANO.

DANIEL MARIN CONTRERAS, mayor de edad y vecino de la ciudad de Cartago, identificado con cedula de ciudadanía número 1.006.321.793 de Cartago Valle, Perito Avaluador Profesional, miembro activo contratado por el señor FABIAN DIAZ QUINTERO con el número de cedula # 6.234.475 y tarjeta profesional Nro. 290.365 del consejo superior de la judicatura. Para Avaluar el bien Inmueble urbano, ubicado en la dirección CARRERA 7 # 10 – 52 LOTE 103 MANZ. URBANIZACION OBRERA ETAPA 2, jurisdicción del municipio de Ansermanuevo Valle del Cauca, me dirijo a usted muy respetuosamente con el fin de dar a conocer y poner a su consideración y de las partes interesadas y todo quien pueda interesarle la correspondiente experticia, de acuerdo con lo solicitado por el contratante.

OBJETO DEL DICTAMEN

Determinar el avalúo comercial – razonable del bien inmueble materia u objeto a avaluar y descrito más adelante, avalúo de mejoras existentes, si es susceptible a división, para lo cual se tiene en cuenta: la ubicación, extensión, identificación, uso del suelo, construcciones existentes, estado del inmueble, antigüedad, vecindario, vías adyacentes, componentes institucionales, económico, comercial uso actual y futuro etc.

INFORMACIÓN BÁSICA

TIPO DE INMUEBLE- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL

El inmueble materia del presente avalúo consiste en un lote de terreno con casa de habitación.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE EN EL SECTOR

Se trata de un bien inmueble ubicado al norte del municipio de Ansermanuevo Valle del Cauca.

Dirección: CARRERA 7 # 10 - 52

Sector: LOTE 103 MANZANA G. URBANIZACION OBRERO, ETAPA 2.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se identifica como:

- **Matricula Inmobiliaria:** 375 - 41826
- **Ficha catastral:** 760410100000000720018000000000
- **Estrato:** Urbano
- **Escritura:** pública número 0247 de la notaria Ansermanuevo Valle del cauca, con fecha del 05 de junio del año 2005
- **Uso de suelo:** Vivienda
- **Propietario:** MARGOT VELEZ ACEVEDO
- **Cedula de la propietaria:** 29.156.695

DESTINACIÓN ACTUAL

En la actualidad el bien inmueble se encuentra habitado por la propietaria.

LINDEROS DEL BIEN INMUEBLE

- Por el **Norte:** CARRERA 6K # 10 – 45
- Por el **Sur:** CARRERA 7 # 10 – 47
- Por el **Oriente:** CARRERA 7 # 10 – 46
- Por el **Occidente:** CALLE

ANALISIS TECNICO – Descripción calificación

Diseño y distribución: Lote de terreno y construcción

Acabados: 90%

Estado general del Inmueble: 90% bueno

Ubicación dentro del sector: Bueno actualmente

Desarrollo y proyección: Urbano

Vía de acceso y transporte: Bueno

Servicios públicos: Completos

Vecindario: Bueno

Seguridad: Buena

TRADICION- Bien Inmueble

“JULIETA BETANCOURT GIRALDO vendió a la señora MARGOT VELEZ ACEVEDO con el número de cedula #29.156.695, escritura #0247 de Junio 05 del 2005 DE LA NOTARIA DE ANSERMANUEVO VALLE.”

INFORMACION BASICA											
SOLICITANTE: FABIAN DIAZ QUINTERO			C.C: 6.234.475			FECHA DE AVALUO: 08/02/2024			FECHA DE ENTREGA: 14/02/2024		
DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA						MUNICIPIO: ANSERMANUEVO					
DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 7 # 10 - 52											
SECTOR: URBANO				METODOLOGIA: AVALUO				OBJETO DE AVALUO: COMERCIAL RAZONABLE			
PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE: MARGOT VELEZ ACEVEDO											
INFORMACION DEL SECTOR											
Servicios Públicos	Sector Predio	Estrato	Urbano	Impacto Ambiental	NO	Vías de Acceso	Si	Amoblamiento	Rural	NO	
Acueducto	X SI	Legal Barrio	NO	Por Aire	NO	Parques	SI	Arborización	SI	Urbano	SI
Alcantarillado	X SI	Uso Vivienda		Basura	NO	Pavimentada	SI	Paradero	SI	Ciclo rutas	NO
Energía Eléctrica	X SI	Otros		Inseguridad	NO	Andenes	SI	Alumbrado	SI	Restaurante	NO
Gas Natural	X SI	Topografía	plano	Ruido	NO	Sardineles	SI	Z. Verde	SI	Escuelas	SI
Telefonía	X SI	Transporte	Bueno	Aguas	SI	Puesto de Salud	SI	S. mercados	SI	Condominios	NO
Internet	X SI	Condiciones	Bueno	Centro de Recreación	NO	Casas de Campo	SI	Otro			
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION											
Estables											
INFORMACION DEL INMUEBLE											
Tipo	Descripción Otros	Matricula Inmobiliaria	375 - 41826	Ficha Catastral 760410100000000720018000000000							
Uso	Lote - Construcción	Nº Escritura	0247								
Clase	Vivienda	Fecha Registro	14/02/2005								
Tipo de Vivienda	Casa de vivienda	Nº Notaria	ANSERMANUEVO								
	Urbana	Departamento	VALLE DEL CAUCA								
		Ciudad	ANSERMANUEVO								

INFORMACION DE LA CONSTRUCCION										
NUMERO DE PISOS	2			ESTADO CONSTRUCCION						
NUMERO SOTANOS	0	NUEVA	TERMINADA	X	EN OBRA					
VETUSTEZ (AÑOS)	32 años APROX.	USADA	X	SIN TERMINAR	REMODELADO	X				
ESTADO DE CONSERVACION	Bueno									
ESTRUCTURA	Tradicional									
DEPENDENCIAS										
Sala	SI	Baño Social	SI	Baño	SI	Arborización	NO			
Comedor	SI	Cocina	SI	Zona ropa	SI	Z. verde	SI			
Estudio	NO	Habitaciones	SI	Patio interno	SI	Solar	NO			
Jardín	SI	Bodega	NO	Cosset	NO	Servicios públicos	SI			
DESCRIPCION - LOTE Y CONSTRUCCION										
		AREA	VALOR UNITARIO X CUADRA	VALOR TOTAL						
Área de Terreno – LOTE		84 MTS	\$ 350.000	\$ 29.400.000						
Área total Construcción - CASA		87 MTS	\$ 961.125	\$ 90.307.305						
VALOR TOTAL AVALUÓ COMERCIAL: \$ 119.707.305 MCTE aproximadamente.										
Nota: se deja constancia que este avalúo comercial razonable es para una futura negociación comercial. Si llegado al caso de requerir sustentación ante un juzgado tendrá un costo adicional.										
OBSERVACIONES										
Lote de terreno con construcción de un nivel y en la parte del baño hay un plancha donde hay segundo nivel esta como cuarto útil y esta constatada en 2 alcobas, 1 baño enchapado en cerámica, pisos en baldosa y cerámica en partes de la vivienda, paredes en ladrillo limpio, repellido y estucada, una cocina enchapada y mesón en acero inoxidable, marcos, puertas, ventanas metálicas, techo en teja de barro y estructura de chonta y guadua a la vista.										
NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO			 FIRMA: _____				Fecha de Entrega: Febrero/14/2024 Caducidad: 12 meses			
C.C.	1.006.321.793									
NOMBRE:	DANIEL MARIN CONTRERAS									
REGISTRO:	RAA # AVAL-1006321793									

METODOLOGIA BIEN INMUEBLE

CLASE 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

SU VIDA ÚTIL- REMANENTE: la vida útil será de 100 años.

DETALLE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR NUEVO	VALOR	VALOR	AREA	VALOR
			% VIDA							
AREA CONSTRUIDA	32	100	32.00%	2,0	23.11%	\$1.350.000	\$311.985	\$1.038.015	87	\$90.307.305

Una vez contratado por la parte interesada procedí a investigar para identificar la propiedad. Tomando las medidas necesarias y fotográficas del bien objeto de la experticia, procedí a investigar sobre la oferta y la demanda inmobiliaria en el sector, dando una proyección de valorización un índice rural, suburbano y con proyectos de construcción acorde con la reglamentación actual vigente en el municipio y las normas urbanísticas locales, por lo que dentro del dictamen, se catalogó como rural también se indagó en el sector sobre el precio de compra y venta de inmuebles de similares características; datos que además, fueron cotejados y objeto de estudio con las consultas hechas a Avaluadores profesionales, dedicados a esta actividad valuatoria en el campo de los inmuebles;

y en inmobiliarias cercanas al municipio y a través de publicaciones que se conocen en la prensa escrita y empresa Asoperitos.

Para efectos de valorar el metro cuadrado (M²), además, de lo anterior, se tuvieron en cuenta las especificaciones de los lote de terreno dentro del sector.

Para determinar el valor de la propiedad, se utilizó el método de comparación o de mercadeo es aquel que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de oferta y de transacciones recientes, de bien semejantes y comparables al siguiente avalúo.

La investigación de mercado se realizó sobre avalúos y sobre ofertas en las vistas de propiedades de similares características en la zona rural, con el propósito de tener elementos de comparación con inmuebles que tengan alguna semejanza, previa apreciación de la diferencia y su probable influencia en el valor. De conformidad con el decreto 1420 del 98 artículo segundo el avalúo es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble.

FUNDAMENTOS

Para determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrita en el presente informe del avalúo comercial, se han tenido en cuenta los siguientes ítems, que influye directamente sobre el precio, estos son los siguientes:

- La reglamentación de la zona y del precio particularmente
- Localización dentro de sector a la salida del municipio
- Posibilidades de valoración
- Las condiciones actuales de la oferta y demanda de la zona del inmueble de alguna manera comprable con en que es objeto el presente avalúo
- Nivel socio económico de los pobladores del sector o sus alrededores
- Normatividad vigente
- Potencial de desarrollo
- Posible rentabilidad del predio
- Infraestructura vial
- Forma del predio
- Calidad del lote
- Estado de conservación

CRITERIOS TECNICOS DEL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación, dotación de servicios obras de infraestructuras, uso actual y futuro, vecindario, vías de acceso, etc.

La situación del mercado inmobiliario en el sector, en donde está ubicado y su proceso de valorización determinado como acelerado y comercial transitorio.

Por último, se tuvieron en cuenta los niveles de precios de la oferta existente, así también como avalúos, operaciones de venta recientes de inmuebles de similares características.

CONCLUSIONES

En cuanto a ubicación, dotación de servicios obras de infraestructuras, uso actual y futuro, vecindario, vías de acceso, etc.; El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estará dispuesto a pagar de contado y su vendedor a recibir por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

CONSTANCIA ETICA

Dejo constancia de haber tenido en cuenta el material enviado por la parte interesada e igualmente haber investigado sobre el bien evaluado. El inmueble y de no tener interés alguno en el mismo o persona interesada en el mismo, así mismo adjunto informe fotográfico de todas las anexidades del bien inmueble objeto del peritaje de la misma manera me permito manifestar bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del presente informe, que la presente experticia corresponde a mi real convicción profesional.

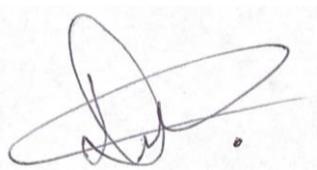
INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS

Ante la dificultad de conseguir información directa sobre transacciones efectuadas u ofertas de venta de bienes inmuebles similares, se tomaron notas de predios de ventas, alquileres de la base de datos.

OBSERVACIONES FINALES

- 1- La oficina de peritos evaluadores de Cartago Valle del Cauca, INMOBILIARIA CARLOS MARIN ASOCIADOS, asociada con la oficina de aso peritos evaluadores y cumpliendo con la normatividad vigente (Ley 1673-2013 y su decreto reglamentario 556-2014 que exigen profesionalismo de los evaluadores) ha elaborado el presente avalúo comercial para determinar el valor razonable ajustado a las normas NIIF siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el instituto colombiano de normas técnicas Icontec en la guía sectorial GTS.E01 y norma técnica sectorial NTS 101, de conformidad con las normas IVS discutido y aprobado por la dirección de avalúos.
- 2- Se aplican criterios metodológicos establecidos entre otras en las siguientes normas decreto 2150-1995 sobre avalúos de inmuebles, decreto 1420-1998 sobre métodos avaluatorios, revisión impugnación de los avalúos decreto 422-2000-03-08 del ministerio de desarrollo,
- 3- Debe tenerse en cuenta que el avalúo es un concepto que emite el evaluador para determinar el valor comercial razonable, definido como la cuantía estimada por un valor que debería intercambiarse un comprador dispuesto a pagar y un propietario dispuesto a vender en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en las que las partes hayan pactado con conocimiento de manera prudente y sin coacción.
- 4- Fundamentalmente es aplicar el principio universal del mayor y mejor uso que se define como el principio valuatorio que se define dentro de un conjunto de usos, el uso más probable de un bien Inmueble físicamente posible justificando adecuadamente, jurídicamente, financieramente, según su estado de conservación y beneficio viable y que da como resultado el valor.

Nota: se deja constancia que este avalúo comercial razonable es para una futura negociación comercial. Si llegado al caso de requerir sustentación ante un juzgado tendrá un costo adicional.



DANIEL MARIN CONTRERAS
C.C. 1.006.321.793
Perito Avaluador
LONJA DE COLOMBIA RAA # 1006321793
Cel. 3167435845
Carrera 6 # 11-73 oficina 107 Centro Comercial Díaz Cartago Valle

