

AVALUO DE UNA CASA DE HABITACION URBANA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. Oficina donde se presenta el Avalúo: JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE FLORIDA VALLE. PROCESO: SUCESION INTESTADA CAUSANTE: SALVADOR VALENCIA DTES: SALVADOR VALENCIA BONILLA RAD: 2018-00315-00		1.2. Ciudad: FLORIDA VALLE DEL CAUCA	
1.3. Fecha de la Visita: Día 21 Mes Octubre del Año 2020	1.4. Fecha del Informe: Día 26 Mes 10 Año 2020	1.5. Tipo de Inmueble: Lote de Terreno En El Construida Una Casa de Habitación Unifamiliar	
1.6. Localización: Se halla el inmueble Calle 11 No. 28 - 84 de Florida Departamento del Valle del Cauca.			
1.7. Dirección: Calle 11 No. 28 - 84	1.8. Barrio: El Pedregal	1.9. Estrato: Cero	
1.9. Ciudad o Municipio : Florida Valle	1.10. Destinación Actual del Inmueble: Vivienda, Unifamiliar y Parqueadero Publico.		
1.12. Documentos Suministrados para el Avalúo:			
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA; COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA, CERTIFICADO DE TRADICION.			

2. TITULACIÓN

2.1. Propietario: SALVADOR VALENCIA	2.2. Título de Adquisición: Escritura Pública No. 428 del 11 de Septiembre del Año 1980 de la Notaria Única de Florida (V.)
2.3. Matrícula Inmobiliaria: 378 – 10952	2.3.1. Fuente: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V.)
2.4. Registro Catastral: No. 01-00-0271-0024-000	2.4.1. Fuente: Oficina de Catastro del Municipio de Florida Valle.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1. Características del Sector de Localización: Es un área urbana de la ciudad de Florida (Valle.), Topografía plana con casas a su alrededor unifamiliares, calles pavimentadas.	
3.2. Delimitación del Sector Catastral: Se trata de un inmueble de estrato dos	3.3. Sectores Catastrales Próximos: Los sectores catastrales próximos son del mismo estrato.
3.4 Actividades Predominantes del Sector:	3.5. Tipos de Edificación del Sector:

El sector es meramente vivienda urbana, son casas unifamiliares.		Casas de un solo piso y de dos pisos, todas con el mismo diseño por tratarse de colindante con la urbanización "Camino Real".
3.6. Edificaciones Importantes del Sector	3.7. Vías de acceso	3.8. Transporte Público
Urbanización Camino Real, Hospital Benjamín Gasca.	Las vías de acceso son la Calle 11.	Buses, Busetas, Taxis, Automóviles, Camperos, Motos, etc.

3.9. Actividad Edificadora	
El promedio de la zona es del 100% de la totalidad de la construcción en la ciudad.	
3.9.1. Mercado de Soluciones Habitacionales: Existen proyectos de urbanismo y de pavimentación de vías públicas.	
3.9.2. Perspectiva de Valorización: Se tienen en cuenta los nuevos proyectos a realizar	

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.1. Identificación Urbanística: Se trata de un inmueble con un lote de terreno donde funciona un parqueadero público, y también se encuentra construida una casa para vivienda familiar, Se encuentra de un área edificadora media. Su Valor obedece al valor del Suelo (Ubicación) y sus recursos.	
4.2. Cabida Superficial total de 14 metros de frente por 175 metros de fondo es decir 2450 Mts ² Construidos el 98% Mts ² el resto es un parqueadero particular	4.2.1. Fuente: Visita al Predio, Escritura pública Certificado de Tradición y Libertad.

4.3. Linderos				
Por el NORTE: En 14.00 Mts., con predio que es o fue de Fanny Becerra Jaramillo.				
Por el SUR: En 14.00Mts., con la Calle 11 de la actual nomenclatura.				
Por el ORIENTE: En 175 Mts., con predio que es o fue de Claudio Becerra Delgado.				
Por el OCCIDENTE: En 175 Mts., con predio que es o fue de Belarmino Becerra.				
4.3.1. Fuente: Escritura pública				
4.4. Geométrica: regular	Forma	4.5. Frente : 14.00 Mts.	4.6. Fondo: 175.00 Mts.	4.6. Relación Frente/Fondo: 2450 Mts ² construidos 98 Mts ²

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1. Generalidades:
Se trata de una CASA DE HABITACION URBANA DE UNA PLANTA,

Unifamiliar, demostrando estar en regular condición en cuanto a su lucimiento y estado de las construcciones existentes.
5.2. Área de Construcción:
5.3. Distribución General: Este inmueble se encuentra construido en una superficie de 7.00 Mts. de frente por 14 de fondo, En el cual encontramos una puerta garaje para acceder al parqueadero, en la vivienda construida una puerta metálica para su acceso, con dos ventanas con reja de seguridad de hierro forjado, sala comedor, dos habitaciones, cocina enchapada en cerámica, un baño enchapado en cerámica, piso cerámico, patio exterior con lavadero y pila de agua, como también una puerta que conduce al patio trasero con techo en loza o plancha de ferro concreto, servicios de energía, agua, gas natural y alcantarillado, y se encuentra repellada y enlucida de color blanco, en regular estado de presentación y conservación.
5.4. Edad de la Edificación: 6 Años Aproximadamente.
5.5. Especificaciones Constructivas: <u>Fachada:</u> Ladrillo repellado, <u>Cubierta:</u> Techo en loza o plancha de ferro concreto, <u>Cielorraso:</u> Repellado en hojas de albesto plano, <u>Cimentación:</u> Cimientos, Viga de Amarre, Columnas y Muros: Portantes. <u>Paredes:</u> Propias, repelladas, <u>Puertas y Ventanas:</u> Metálicas para su acceso, <u>Pisos:</u> en Cerámica, <u>Cocina:</u> Enchapada en azulejo, <u>Baño:</u> Enchapado en azulejo, con servicio sanitario, lavamanos, ducha.
Estado de Conservación: Regular estado de presentación y conservación
Equipamiento Especial: Ninguno
Servicios Públicos: Energía Eléctrica, Agua, gas natural y Alcantarillado.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Su localización. Disposición de áreas. Utilización y sus recursos. El comportamiento de la oferta y la demanda en cuanto al inmueble y al sector en escala de 1 a 10, la relación es 7.

7. AVALÚO COMERCIAL

7.1. Terreno	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
		\$	\$
7.2. Construcciones Existentes 98 Mts2			
Se deja constancia que el avalúo aquí presentado es por la vivienda construida ya que dentro del proceso se encuentra el avalúo catastral en su totalidad del lote en general.	La parte construida, y sus enlucimientos en la clase de material que se utilizo y construyo		Se debe tener en cuenta que un lote de terreno sin construcción alguna tiene un valor hasta de los 25.000.000.00 de pesos M./C.
Total Avalúo del 100% Construido		\$ 75.000.000.00	\$ 75.000.000.00
Valor en Letras: SETENTA Y CINCO MILLONES (\$ 75.000.000.00) DE PESOS M./C.			

Manifiesto bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a la real convicción profesional.

No se aportan los documentos mencionados como soporte del presente dictamen porque ya forman parte del expediente del presente proceso de Sucesión.

PERITO AVALUADOR:



Arq. LUIS ALFONSO OREJUELA
C.C. 16.883.964 de Florida (V.)
M.P. A161032014

Celular. No. 310 8932400

Email: laolym@hotmail.com

Dirección Calle 9 No. 6B – 13 B/ La aurora de Florida (V.)